

Masteroppgave

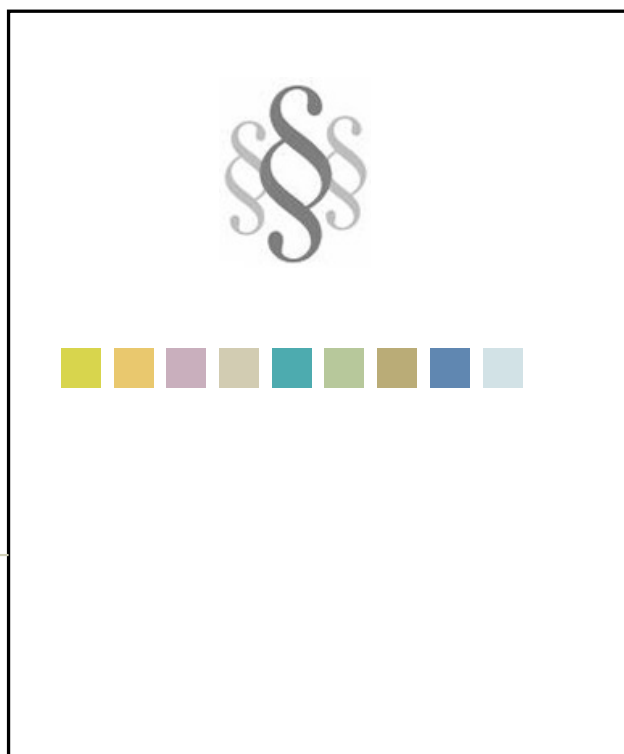
NTNU  
Norges teknisk-naturvitenskapelige  
universitet  
Fakultet for arkitektur og billedkunst  
Institutt for byggekunst, prosjektering og forvaltning

Martin A Hesle

Leid som den er

Rented as is

Oslo 10 juni 2010





Oppgavens tittel: Leid som den er Rented as is	Dato:08.juni.2010 Antall sider (inkl. bilag): 74	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Stud.techn. Martin Aune Hesle				
Faglærer/veileder: Håkon Kleiven				
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere: Fin Arne Heyerdahl				

Ekstrakt:

Formålet med denne oppgaven er å forske på bruken av ”leid som den er” klausuler i husleiekontrakter, ved leie av boliger i Norge. Fremstillingen har som hovedmål å vurdere om når utleier kan anvende en ”som den er” klausul i kontrakten. Bakgrunnen for at jeg valgte denne problemstillingen er fordi jeg synes den er viktig og meget aktuell i den dagelig driften for en eiendomsforvalter. Å vite hvordan man anvender en som den er klausul er viktig i forhold til å kunne unngå konflikter der man ikke har retten på sin side. For en eiendomsforvalter å vite dette kan være besparende både på tid og økonomi.

Metoden som er valgt er klassisk juridisk metode. Det vil si at jeg kommer til å benytte meg av rettspraksis, lovgivning, forarbeider til loven, juridisk teori og reelle hensyn. Jeg vil deretter vurdere de hver for seg og der etter opp mot hverandre. Når jeg skal vurdere hva som skal veie tyngst vil jeg bruke vanlige juridiske prinsipper. Ettersom husleieloven har så mange like paralleller i annen Norsklovgivning så har jeg med vurderinger av avgjørelser der og retter det opp mot husleieloven. Andre lover jeg har brukt er avhendingslova, kjøpslova og eiendomsmegler loven. Teorien og litteraturen jeg har brukt i metoden er høyesterettsdommer, lagrettsdommer, tingsrettsdommer, avgjørelser i husleietvistutvalget. Lover og forarbeider til aktuelle lover. Jeg har også brukt juridiske lærebøker på de aktuelle lovene

Resultatet og konklusjonen jeg kom frem til etter å ha forsket på problemstillingen, er at det er en klar fordel å ha en ”som den er” klausul kontra å ikke ha det. Men en slik klausul vil ikke gi utleier rett til å sette de krav som husleieloven forplikter han til å ha. En som den er klausul vil styrke utleierssak i tvilstilfeller og små tvister, som ikke går utover at leiligheten kan bebos.

Stikkord:

1. Eiendomsforvaltning
2. Utleie av boliger
3. Husleieloven
4. kontraksrett

(sign.)

Forord .....	5
Innledning.....	6
Sammendrag.....	7
Oppgavens problemstilling, tema og bakgrunn.....	8
Avgrensing av oppgaven .....	8
Metode.....	9
Historisk boligutleie utvikling i Norge.....	11
Historisk utvikling av husleieloven i Norge.....	15
Husleieloven.....	18
Presentasjon av Husleieloven § 2-2 .....	18
Husleieloven § 2-2 .....	18
Rettspraksis .....	19
LB-2008-167438 .....	19
LB-2007-049728 .....	20
Presentasjon av Husleielovens § 2-3, .....	21
Husleieloven § 2-3 .....	21
Rettspraksis .....	22
LG-2006-01765 .....	22
LA-2006-63839 .....	23
Presentasjon av Husleielovens § 2-4, .....	24
Husleieloven § 2-4 .....	24
Rettspraksis .....	25
LG-2006-126360 .....	25
Presentasjon av Husleieloven § 2-5 .....	26
Husleieloven § 2-5 .....	26
Rettspraksis .....	27
LB-2003-10445 .....	27
Presentasjon av Husleielovens § 2-6.....	28
Husleielovens § 2-6 .....	28
Presentasjon av Husleielovens § 2-8 .....	29
Husleieloven § 2-8 .....	29
Husleietvistutvalget.....	30
Avgjørelse i Husleietvistutvalget .....	31
Sak nr:2005/0092 .....	31
Sak nr:2006/0100 .....	32
Sak nr 2007/242 .....	33
Sak nr 2007/216 .....	34
Sammenligning av andre lover.....	36
Avhendingslova.....	36
Avhendingslova § 3-1 .....	36
Avhendingslova § 3-2 .....	37
Avhendingslova § 3-7 .....	38
Avhendingslova § 3-8 .....	39
Avhendingslova § 3-9 .....	39

Avhendingslova § 3-10 .....	40
Rettspraksis .....	41
RT 2005-1281 .....	41
RT 2002 1425 .....	42
Kjøpsloven .....	44
Innledning til ny kjøpslov .....	44
Norges forhold til FN-konvensjonen.....	44
Kjøpsloven § 17 .....	45
Kjøpsloven § 18 .....	46
Kjøpsloven § 19 .....	46
<i>Rettspraksis.</i> .....	47
LB 2008-132301 .....	47
RG 2004 501 .....	50
Bruk av eiendomsmegler i husleieforhold.....	52
Eiendomsmegler loven § 6-7.....	54
Erstatningsansvar for mellommann.....	57
Empiri grunnet min egen tvist i husleietvistutvalget.....	58
NY husleielov fra 1.1.2010 hvor skal dette ende? .....	67
Vurdering og konklusjon.....	70
Uttaksskjema .....	72
Kilder.....	73
Litteraturliste .....	73
Bilder .....	73
Internett .....	73
Lovregister .....	73
Historiske lover .....	74
Forarbeider til Lover .....	74
Dommerregister.....	74
Husleie tvist utvalget.....	74

## **Forord**

Masteroppgaven er skrevet for å få mer kunnskap i husleielovens § 2-5 leid som den er klausul. Jeg ønsker å heve kunnskap nivået om hvilke krav som stilles for at man kan som utleier påberope seg husleielovens § 2-5 leid som den er.

I masteroppgaven har jeg brukt lovtekst, forarbeider til loven, juridisk teori, lagmannsdommer, tingrettsdommer, avgjørelser i husleietvist utvalget og reelle hensyn.

Masteroppgaven i eiendoms utvikling og forvaltning er skrevet med veiledning av Håkon Kleiven som hovedveileder og Fin Arne Heyerdahl som sideveileder.

Jeg ønsker å takke Håkon Kleiven og Fin Arne Heyerdahl for å ha veiledet denne masteroppgaven.

---

Martin A Hesle

## Innledning

Oppgaven har som mål å se på hva det vil si å være en utleier og hvilke krav en utleier på tar seg i forhold til husleieloven, med hovedtyngde på husleielovens § 2-5.

Husleieloven som er i dag sies på meget leietaker vennlig og meget streng mot utleier. Dette gjelder spesielt når det er snakk om leie av husrom. Det har ikke vært så regulert slik som det er i dag. Den første husleieloven i Norge kom så sent som i 1939. Før dette brukte man avtaleloven og lagde husleiekontrakter etter dette, med varierende resultat. Før den første husleieloven fantes, var det mest vanlig at det var en sterk gårdeier som eide eiendommen, og derfor hadde det en tendens for at husleiekontraktene ble meget utleiervennlige ettersom det var utleier som lagde kontrakten og hadde makten. Ettersom staten ønsket å få vekk denne skjev fordeling kom behovet for en lovregulering og den kom i 1939 med husleieloven.

Det man kan se på utvikling av husleieloven fra å ikke ha en husleielov til å få det i 1939 og en ny husleielov i 1999 og endringer til husleieloven fra 1999 i 2009. Er at der man hadde generelle bestemmelser før har man i dag spesielle bestemmelser med nøye beskrivelser om hva som skal gjøres. Man har også prøvd å skrive husleieloven slik at den ikke fort blir foreldet. Ser man på loven fra 1939 så er det ofte at enkelte paragrafer tar opp problemer som var veldig typisk på denne tiden, som har forsvunnet i dag.

Jeg ønsker ved denne oppgaven å se hva som kreves av en utleier i 2009 og å se på hvor veien går videre. For å gjøre dette har jeg sett på og vurdert rettskildefaktorene; lovteksten, forarbeider, juridisk teori, alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper, rettskraftige dommer og husleietvist utvalget sine avgjørelser. Jeg har også lagt historiske grunner til grunn for å belyse utviklingen av husleieloven.

Master oppgaven har som mål å vurdere problemstillingen utleier har ved en "som den er" klausul i leiekontrakten etter husleielovens § 2-5. Hvordan ska utleier vurdere klausulen i forhold til husleielovens § 2-2 krav til generell standard, § 2-3 utleiers uriktige opplysnings § 2-4 manglende opplysninger. Hvor mye sterkere står utleier ved en "som den er" klausul hvis leietaker har foretatt en forundersøkelse etter § 2-6. hva slags informasjon er utleier pliktig til å informere om, hva kan han utelate og hva burde utleier på med seg på en forundersøkelse? Hvordan vil § 2-5 bli påvirket av husleielovens § 2-8 reklamasjon.

## Sammendrag

Formålet med denne oppgaven er å forske på bruken av ”leid som den er” klausuler i husleiekontrakter, ved leie av boliger i Norge. Fremstillingen har som hovedmål å vurdere om når utleier kan anvende en ”som den er” klausul i kontrakten. Bakgrunnen for at jeg valgte denne problemstillingen er fordi jeg synes den er viktig og meget aktuell i den dagelig driften for en eiendomsforvalter. Å vite hvordan man anvender en som den er klausul er viktig i forhold til å kunne unngå konflikter der man ikke har retten på sin side. For en eiendomsforvalter å vite dette kan være besparende både på tid og økonomi.

Metoden som er valgt er klassisk juridisk metode. Det vil si at jeg kommer til å benytte meg av rettspraksis, lovgivning, forarbeider til loven, juridisk teori og reelle hensyn. Jeg vil deretter vurdere de hver for seg og der etter opp mot hverandre. Når jeg skal vurdere hva som skal veie tyngst vil jeg bruke vanlige juridiske prinsipper. Ettersom husleieloven har så mange like paralleller i annen Norsk lovgivning så har jeg med vurderinger av avgjørelser der og retter det opp mot husleieloven. Andre lover jeg har brukt er avhendingslova, kjøpslova og eiendomsmegler loven. Teorien og litteraturen jeg har brukt i metoden er høyesterettsdommer, lagrettsdommer, tingsrettsdommer, avgjørelser i husleietvistutvalget. Lover og forarbeider til aktuelle lover. Jeg har også brukt juridiske lærebøker på de aktuelle lovene. Som kildehenvisning har jeg brukt Harvard metoden. Det vil si at kilder vil bli referert i teksten og i en kildeliste i slutten av oppgaven.

Resultatet og konklusjonen jeg kom frem til etter å ha forsket på problemstillingen, er at det er en klar fordel å ha en ”som den er” klausul kontra å ikke ha det. Men en slik klausul vil ikke gi utleier rett til å sette de krav som husleieloven forplikter han til å ha. En som den er klausul vil styrke utleiers sak i tvilstilfeller og små tvister, som ikke går utover at leiligheten kan bebos.

## Oppgavens problemstilling, tema og bakgrunn

Hvor langt kan man bruke "leid som den er" klausulen i en husleiekontrakt? Og hvordan skal man forholde seg i forhold til utleiers generelle krav til tilstanden, uriktige opplysninger manglende opplysninger og leietakers forundersøkelse og tid for mangels bedømmelse. Når blir utleier erstatningspliktig ovenfor leietaker selv om det er en "leid som den er" klausul i husleieavtalen.

Avgrensingen av problemstillingen er å se hvor langt en "leid som den er" klausul jf husleielovens § 2-5 strekker seg i når utleier blir stilt til ansvar. Jeg ønsker å se på utleiersansvar i forhold til kapitel to i husleieloven med hovedfokus på § 2-5

Grunnen til at jeg vil skrive om denne problemstillingen er fordi jeg synes det er viktig fordi i nesten alle standarder leieavtaler har i dag en "leid som den er" klausul. Jeg ønsker å finne ut hvilke fordeler utleier for av denne klausulen. jeg ønsker også å få en avgrensing på hvor langt man kan bruke denne klausulen i forhold til generelle krav, uriktige opplysninger, manglende opplysninger forundersøkelse og tid for mangels bedømmelse. I media blir ofte utleier fremstilt som "the bad guy". Er det slik at utleiere forsømmer sin opplysningsplikt eller er det leietaker som forsømmer sin undersøkelses plikt? Og hva menes i § 2-5 når lovgiver skriver *husrommet har også en mangel dersom det er vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter størrelsen og forholdene ellers*. Hvor langt kan leietaker strekke hva de regnet med når de leide leiligheten? Dette er ting jeg ønsker å finne ut, og hvordan vil husleieloven utvikle seg i fremtiden?

## Avgrensing av oppgaven

Jeg vil avgrense oppgaven til å gjelde utleie av boligeiendom. Det er i disse utleieforholdene der man ofte har en uprofesjonell utleier og leiertaker tvistene vil oppstå. I denne oppgaven vil jeg se på husleieloven fra 1999. Jeg vil spesielt se på kapitel 2. Jeg vil også trekke paralleller til annen lovgivning. Jeg tenker her spesielt på avhendingslova av 3. juli 1992 nr 93 med hovedtyngde i kapitel 3, kjøpslova og eiendomsmeglerloven. Jeg gi eksempler på juridisk teori med rettsavgjørelser og avgjørelser i husleietvist utvalget. Jeg ønsker også å bruke juridisk teori med eksempler fra det norske rettssystemet og husleietvistutvalget sine avgjørelser. Jeg vil også bruke dommer som gjelder næringsutleie for å belyse problemstillingen.



## Metode

Dette kapitlet bygger på :Innføring i juss av Erik Boe, Rettskildelære av Torstein Eckhoff og Lov og rett av Gundersen, Langfeldt og Bråten

Fremstillingen av denne masteroppgaven bygger på tradisjonell juridisk metode. Dette innebærer at fremstillingen er basert på materiale og vurderinger som det er vanlig å bruke når rettsspørsmål skal løses.

Jeg har benyttet tradisjonell kontraktsrettslig juridisk metode. Det vil si at jeg har tatt rettskilde faktorene:

1. Høyesterettsdommer
2. Lagrettsdommer
3. Tingsrettsdommer
4. Lovtekst
5. Forarbeider til loven
6. Juridisk teori
7. Obligasjonsrettslige prinsipper
8. Reelle hensyn

Jeg har deretter vurdert og tolket de hver for seg og der etter opp mot hverandre. Når det gjelder de enkeltes faktorens vekt, har jeg brukt tradisjonelle prinsipper. Det vil si at rettsavgjørelser veier tyngst, der høyesterett veier tyngst der etter lagrett og til slutt tingsrett. Der etter kommer loven, forarbeider og til slutt juridisk teori.

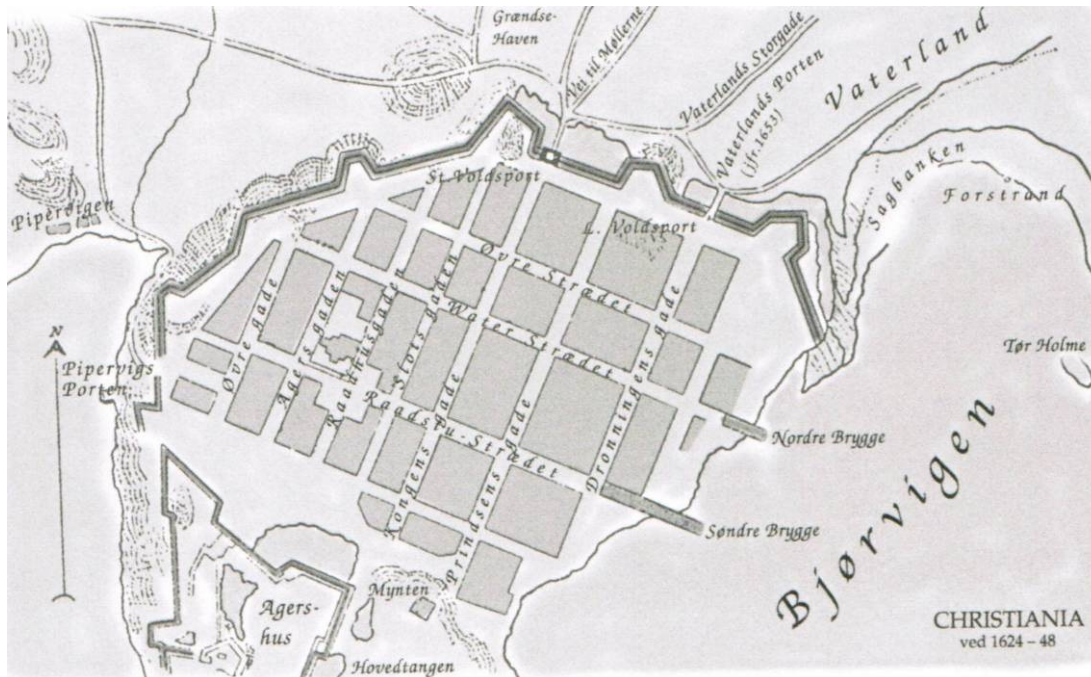
Når det gjelder vurderingen av Husleielovens § 2-5 har de vært få dommer innen for rettsvesenet som gjelder kun bolig eiendom. Derfor har jeg brukt også dommer som gjelder næringsforhold for å belyse problemstillingen. Jeg har også brukt avgjørelser i husleietvistutvalget. Dette er fordi det er så få retteavgjørelser, men ettersom så mange saker innen for husleieloven ender i husleietvist utvalget og ikke går videre så er dette et reelt hensyn å ta. Ettersom husleieloven er så lik andre lover har jeg funnet det naturlig å trekke paralleller fra husleieloven til andre lover. Eksempler på dette er avhendingslova og kjøpsloven.

Ettersom det er mangel på rettsavgjørelser i husleieloven. Har dette ført til at jeg har lagt mer tyngde på avgjørelser i husleietvistutvalget og parallell lover enn det som er vanlig metodelære, hvor rettskildeværdien underrettspraksis er noe omstridt. Den retteavgjørelsen jeg har i forhold til husleieloven er brukt. Jeg ønsker også å påpeke at det er brukt mye skjønn ettersom lovgiver gjennom forarbeidene til loven har lagt opp til at det skal brukes skjønn. Det forligger mengde rettsavgjørelser i parallelle lovtekster og mange avgjørelser i husleietvistutvalget, vil likhetstrekk i avgjørelsene gi en tyngde i vurderingen opp mot husleielovens § 2-5. i tillegg så skal det påpekes at tvister i husleieforhold sjeldent går lenger enn til husleietvistutvalget, grunnen til dette er fordi det som regel ikke er snakk om de store summene og å ta det til retten vil koste mer enn det smaker. Ettersom rettekraftige dommer er offentlige dokumenter vil parter i saker være nevnt.

Jeg har også brukt juridisk metode i praksis. Grunnen til dette er fordi jeg gjennom jobb fikk en problemstilling som var helt lik problemstillingen i oppgaven. Dette ga meg en mulighet til å bruke den kunnskapen som jeg har til egnet meg gjennom forskning på husleielovens § 2-5. jeg mener dette også vil hjelpe leseren å gi et bilde på hvordan man skal anvende § 2-5 i husleieloven. Som kildehenvisning har jeg brukt Harvard metoden. Det vil si at kilder vil bli referert i teksten og i en kildeliste i slutten av oppgaven.

## Historisk boligutleie utvikling i Norge

Jeg har skrevet et enkelt kapittel om utvikling av utleieforhold og bo forhold i Norge med hovedtyngde i Oslo, eller Kristiania som det byen het før. Grunnen til at jeg tar med dette i en juridisk oppgave, er fordi jeg mener det er viktig å se på historien for å forstå hvorfor husleieloven kom og hvorfor den ha utviklet seg slik den har gjort.



Kart over Kristiania, før den industrielle revolusjon.

I dette kapitlet bygger jeg på bøkene *Sosial boligbygging i Norge 1740-1990* av Tore Brantenberg, *Østkanthjennene og Østkantutstillingen* av Morten Bing, *Nye Hjem bomiljøer i mellomkrigstiden* av Morten Bing og Espen Johnsen, *Bolignøden i 1920-årene* av Erik Oluf Melvold og *NOU 1981:5*

Bildene i dette kapitlet er hentet fra *Beate Muri Oslo før bilen fylte våre gater 2002* og *Hans Andreas Fristad Køla-Pålsen 1989*.

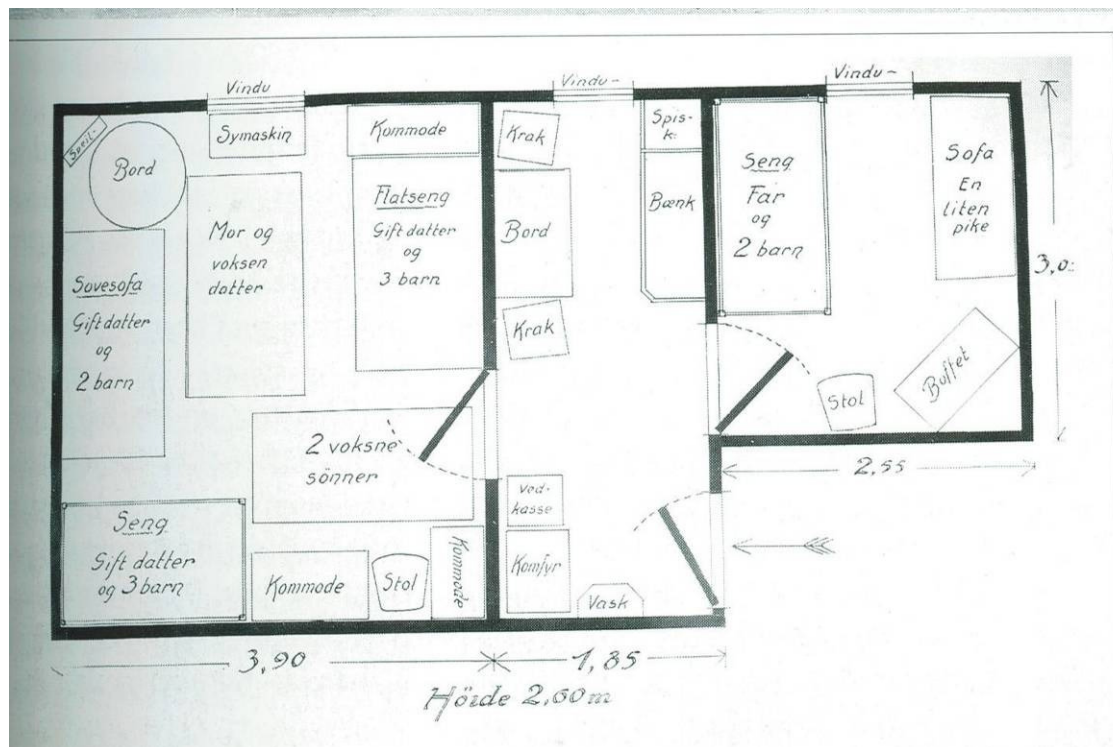
På midten av 1800-tallet skjer det noe stort i verden. I England blir det oppfunnet en automatisk vevemaskin. Masse produksjon og industri har kommet til verden. Den industrielle revolusjon er et faktum.

I Norge som i mange andre steder i verden vokser byene opp rundt fabrikkene på midten av 1800-tallet grunnet den industrielle revolusjon. Folk strømmer til fabrikkene for å få jobber. Ettersom man ikke trenger noe utdannelse eller erfaring for å jobbe på fabrikkene grunnet at arbeidsoppgavene er delt opp slik at det var enkelt og alle kan gjøre dem. Er dette er sjans for folk uten utdannelse å få arbeid. Før den industrielle revolusjon måtte som regel arbeidsgiver stille opp med bolig til sine ansatte ettersom de ansatte hadde spesial kompetanse med det som ble laget, og arbeidsgiver var tvunget til å ta vare på dem. Med den industrielle revolusjon var det ikke lenger mangel på arbeidskraft og fabrikk eieren så seg ikke tjent med å stille opp med bolig til de ansatte ettersom han kunne bare lett byttet ut den arbeidstageren som stilte noen krav til han. Dette førte til at industriarbeideren måtte leie seg bolig. Problemet var at det ikke fantes så mange boliger å oppdrive og de få som var hadde en meget høy husleie. Dette førte til at mange leide seg inn hos andre industriarbeidere eller de oppførte midlertidige og mindreverdige billige boliger utenfor by grensen. Dette førte til at man fikk overbefolkning og slumområder der det var nød, rusproblemer og kriminalitet.



Typisk arbeiderbolig i Oslo på slutten av 1800- tallet.

Det var ikke uvanlig at det kunne på 8-10 mennesker på et rom i en leilighet som de hadde leid seg inn hos andre arbeidere. Ettersom industriarbeideren ikke hadde noe utdannelse og ofte var analfabeter, ble de et lett offer for fabrikkeiere og huseiere å utnytte. Dette problemet med bolignød var ikke noe særnorsk de hadde samme problem i hele Europa. Det var den franske presidenten Louis Napoleon som tok initiativet til at staten skulle begynne å bygge arbeider boliger til folket slik at folk kunne få bo i verdige forhold.



Denne plantegningen viser boforhold for mange arbeidere på slutten av 1800 tallet

Dette hadde selvfølgelig også med å gjøre at man måtte passe på at arbeidsfolkene ikke hadde det for hardt slik at det ikke ble en revolusjon mot overklassen. Enkelte ting vil aldri forandre seg. De gamle romerne var fullt klar over dette og var derfor den romerske keiseren innført "brød og sirkus" dette var for å passe på at folk hadde nok mat og ble underholdt ville de glemme alle andre problemer og ikke lage opprør. Det tok ikke lang tid før staten begynte å oppføre arbeider boliger i Norge Også primus motor for dette var Politimester og Kammerherre Christian Fredrik Jacob von Munthe som ikke satt i gang prosjektet. De første boligene ble reist og målet var at alle skulle få leie og at husleien skulle kun ligge på 20 % av mannens inntekt, slik at de hadde råd til andre ting. Dette var et bra tiltak men arbeidet gikk forsakte og det var ennå bolig nød. I 1887 ble det Norske Arbeiderparti stiftet den viktigste saken den tiden for arbeiderpartiet var boligspørsmålet. Senere på 1800 tallet begynte flere å flere å spekulere i eiendom og da spesielt i leiegårder. Dette var bra forretninger i begynnelsen. Men etter hvert begynte flere og flere å lage boliger og det endte med en overproduksjon av boliger slik at man fikk sitt første bolig krakk i 1899.



Dette er en karikaturtegning fra boligkrakket i 1899. Tegning viser eiendomsspekulanter på vei ned fossen/ stupet.

Disse boligene var bygget for forretningsmessige grunner og ikke for å lage et bedre bo miljø, dette førte til at man sparte der det kunne spares for at prosjektet med tanke på husleie skulle lønne seg. Bolig krakket førte til at de ikke ble bygget boliger i Oslo på 13 År. Det tok kun 13 år før overproduksjon av boliger ble til underproduksjon På begynnelsen av 1900-tallet blir det politisk riktig at staten og kommunene skal bygge boligene. De har som sikt at alle i Norge skal kunne eie sin egen bolig. Målet er igjen med bygging av boliger at ved leie skal husleie kun være 20 % av mannens inntekt. Idealet på de byggingene som blir reist er at folk skal ha mer plass enn tidligere og at folk skal ha sin egen hage flekk. Frem til 1929 bygget man mange boliger i Norge, men som resten av verden ble Norge hardt rammet av finanskrisen, som satt en stopper for boligutviklingen i landet. I 1939 kom den første husleieloven i Norge. Den var laget for å ivareta leietakeren sine rettigheter. Grunnen til dette var fordi som man ser av kapitelet over er at det fort ble at den sterke makten ”gårdeieren” utnyttet leietakeren og man trengte en lov for å regulere husleieforhold slik at det ble mer rettferdig. Fra 1940 til 1945 var det krig i Norge noe som gjorde at det ikke ble så mye boligutvikling. Når freden kom i 1945 var det igjen bolignød i Norge. Det offentlige begynte å bygge boliger igjen, da gjennom OBOS og andre boligbyggelag. Disse foretakene fikk finansiert boligprosjektene sine gjennom husbanken som var og er en offentlig eid bank. Politikerne innførte også streng husregulering på leieboliger i Norge i 1967. Dette førte til at utleiere ikke kunne ta den leien de ville. Tanken var at dette var for å sikre leietakeren, men det førte til at flere og flere gårdeiere seksjonerte gårdene og solgte de som selveierleiligheter

eller borettslagsleiligheter, ettersom det ikke var lønnsomt å drifte eiendommene lenger som leiegård, dette kom for fullfart 1983 når det ble tillat å seksjonere boliger over 4 boenheter. Det førte også til at mange gårder råtnet på rot ettersom det ikke kunne driftes forsvarlig med de lave leiene gårdeier fikk lov til å ta. Vel å merke dette gjaldt kun umøblerte leiligheter, på møblerte leiligheter kunne man ta markedspris fordi staten ikke kan regulere leien på møbler. Ettersom borettslagsleiligheter er bygget for at vanlige folk skal kunne kjøpe seg et billig bosted, var er det strenge krav for å få lov til å leie ut en borettslag leilighet dette var for å unngå spekulasjon på borettslags leiligheter. Det man glemte i farten var at da kom det ikke noen nye leie leiligheter på markedet. Ettersom leiemarkedet var regulert med så lave leier at det ikke lånte seg å drive med utleie ble det for få leieleiligheter i Norge. Dette så politikerne, og derfor så sent som 1999 kom den nye husleieloven. Den nye husleieloven gjorde at det ble fritt leiemarked i Norge. Dette gjaldt kun husleier som er inngått etter at loven kom, alle husleieforhold før dette har vært under strenghusregulering fram til 31.12.2009. Dette har hjulpet noe med at ikke alle leiegårdene har forsvunnet fordi det er ennå slik at for en rask gevinst, så lønner det seg å hugge opp gårder selge ut leiligheter for en rask gevinst. Med den nye husleieloven har det kommet en ny type utleiery i Norge. Det er ikke lenger en stor gårdeier, men vanlig middelklasse som eier en til to leiligheter ekstra ved siden av sin egen bolig som de leier ut. Dette har ført til en husleielov som er meget leietakervennlig. Utleier har blitt den svake part, ettersom utleier er som regel bare utleier på hobbybasis. Det har allerede i 2009 kommet oppmykninger av husleielove pga av dette, men man vil nok se større endringer etter hvert, for å ta vare på de nye arten av utleiery.

## **Historisk utvikling av husleieloven i Norge**

I dette kapitlet bygger jeg på bøkene *Husleieloven av 1939 av Arne Kobbe*, *Husleieavtaler av Ellenes og Parelius*, *Sosial boligbygging i Norge 1740-1990 av Tore Brantenberg*, *Østkanthjennene og Østkantutstillingen av Morten Bing*, *Nye Hjem bomiljøer i mellomkrigstiden av Morten Bing og Espen Johnsen*, *Bolignøden i 1920-årene av Erik Oluf Melvold og NOU 1981:5*

Den første husleieloven kom i Norge først i 1939. Før dette ble husleieavtaler regulert etter avtaleloven. Dette kunne føre til at man fikk mange forskjellige type husleieavtaler, som fort kunne gi en skjevfordeling av rettigheter, gjerne i utleiers favør.

Det første vi må se på er at det ikke var så vanlige med rene husleieforhold før på midten av 1800-tallet. Før dette var som regel leieforhold koblet sammen med arbeid folk gjorde. Eksempler på dette er leilendinger på store gårdsbruk, der de fikk et sted å bo mot at de dyrket jorda rundt, og betalte storbonden med dette. Et annet eksempel er at før den industrielle revolusjon sto håndverkerne sterkere. Grunnen til dette var at hvis man ønsket å produsere noe, måtte man ha kvalifisert arbeidskraft. Kvalifisert arbeidskraft som skjønner hvilken makt de har, kan sette krav til arbeidsgiver om for eksempel få et bosted.

Når den industrielle revolusjonen kom på midten av 1800-tallet, stormet arbeidstakere til de store byene for å finne arbeid. Ettersom det var nok arbeidskraft følte ikke fabrikkeneierne at det var behov for å stille husrom for de ansatte. De som kom til byene var som regel fattige og analfabeter uten utdanning, og hadde ikke mulighet til å kjøpe seg noe husvære. Løsningen ble derfor vanlig av leie husrom. Det var på dette tidspunktet ikke noen husleielov i Norge, for å beskytte leietaker. Det var i tidens ånd at mann skulle være markedsliberal, og la markedet selv bestemme. Dette endte med en rå utnyttelse av leietakere. Man må huske at på den tiden var store deler av som befolkningen ikke hadde utdanning og var gjerne analfabeter. Man må også huske på at folk hadde et annet syn på sine medmennesker av lavere klasse enn det vi har i dag.

I 1939 kom den første husleieloven til Norge. Når man ser på denne loven, så er den veldig beskyttende ovenfor leietaker. Det er jo ikke så rart når man ser på den behandlingen leietaker hadde gjennomgått før. Ser man på loven, er den også veldig detaljstyrt i forhold til dagens lov og den tar opp problemer som var vanlig i 1939. For det første tar loven opp at det er greit å jobbe for husleien, det er ikke lov i dag. Fordi det før i tiden var vanskelig å kommunisere med hverandre, ettersom man ikke hadde så lett tilgang på telefon og transportmiddel var det et krav at utleier skulle ha en fullmektig i kommunen han drev utleie. Dette hvis utleier ikke hadde tilhold i kommunen. I loven fra 1939 gjør de forskjell på hva slags oppsigelsestid det er på leieobjektet. Det med å spesifisere om det er mer enn 2 rom, og om det er med eller uten kjøkken. Når det kommer til overlevering av objektet, tar de med temaer som at vindusruter skal være hele, og at et skal være brukbare låser. Dette er jo saker som er en selvfølge i dag. På den tiden husleieloven kom var det så som så med hygiene. Det var ofte at leiligheter var overbefolket. Derfor har de i loven tatt med temaer som veggelus, og at hvis helse- og sosialstyret, branntilsynet, arbeidstilsynet eller annen offentlig myndighet krever at folk skal flytte, så må de det. Slike ting har forsvunnet i loven fra 1999, etter som god hygiene var en selvfølge i Norsk hjem i 1999. Husleieloven fra 1939 var meget streng. Dette førte til at flere utleier ikke orket å drifte gården sin. De valgte heller å seksjonere, og selge ut leilighetene



sine. Det som virkelig tok kreftene fra utleieren, var når politikerene etter annen verdenskrig innførte streng husregulering. Dette førte til at enda flere seksjonerte ut gårdene til selveierleiligheter eller omdannet til borettslagsleiligheter. Etter krigen var den politiske tanken at alle skulle eie sin egen bolig, derfor tok de det ikke så tungt at det ble færre utleieleiligheter. Ja man kan jo leie ut en selveierleilighet, men mange synes ikke det er så givende i lengden å drive utleie når en har en streng husleielov. Dessuten er alle borettslagsleiligheter, på grunn av borettslagsloven som gir begrensninger på utleie, forsvunnet ut av utleiesektoren.

I 1999 kom den nye husleieloven. Politikerne hadde sett at man trengte en ny husleielov som passet bedre med dagens samfunn. Dessuten hadde det blitt et problem at det var så å få utleie leiligheter igjen. Det viktigste med den nye loven var at de avskaffet husleiereguleringen, dog dette gjaldt kun kontrakter etter at den nye loven ble innført. Husleiekontrakter som var før loven inntraff var ennå under strenghusregulering, men disse leiligheten skulle bli regulert med 10 % til 20 % økning vært år frem til 31.12.2009. Da ved utløpet av 2009 skulle husleiene settes til gjengsleie og reguleringen skulle være avskaffet. Andre forskjeller var at man fikk litt mer generelle paragrafer, i stedet for så spesifisere detaljer som man gjorde i loven fra 1939. Det man gjorde med husleieloven var å koble sammen avhendingslova for inngåelser av kontrakter, eierseksjonslov og borettslagsloven for hvordan man skulle drive leieforholdet. Selv om husleieloven fra 1999 er noe mer utleievennelig enn loven fra 1939, har man sett at man har ikke fått det antall leieleiligheter som man ønsker på markedet. Grunnen til dette er at utleiesegmentet er forandret fra hva det var før. Før hadde man store profesjonelle utleiere, men i dagens marked er over halvparten av utleierne gjerne en middelklasse som eier en til to leiligheter som de eier ved siden av egen bolig. Dette i følge Ot.prp nr 74. Dette segmentet utleiere er som regel uprofesjonelle og vil finne husleieloven urettferdig, og vil til slutt ikke ønske å drive utleie lenger. Dette har ført til at det høsten 2009 har kommet en del endringer til husleieloven som skal ivareta utleiers interesser, slik at man kan få den veksten av leiligheter som man ønsker. Disse forandringene vil bli gjennomgått senere i oppgaven. Som de sier i nou'en til lovendringene i husleieloven at å ha en balansert lov i et balansert marked. Denne utviklingen av husleieloven er viktig med tanke på hvordan man kommer til å vurdere § 2-5.

# Husleieloven

## Presentasjon av Husleieloven § 2-2

### *Husleieloven § 2-2*

Husleielovens § 2-2 har følgende ordlyd:

Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke :

- a) passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller
- b) passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap, eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å ha det

Kobbe, Berle og Pinde 2000 skriver i Kobbes kommentarer til husleieloven fra 2000. I husleielovens § 2-2 første ledd at partene kan fritt avtale hvilken stand husrommet være ved overlevering. Videre står det i § 2-2 at hvis ikke er avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overlevering være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Wyller 2000 skriver i sin bok om boligrett 4 reviderte oppgave fra 2000, at hvis leietaker har besiktet leiligheten før avtalen ble inngått kan han ikke påberope seg forhold som han da kunne, eller burde oppdaget. Dette betyr at det er alltid viktig for utleier å ha en visning før kontrakten blir inngått. Dette vil styrke utleiers sak ved en tvist om mangler som leietaker burde ha oppdaget på visning.

Kobbe skriver videre at husrommet må innholde enkelte minstekrav. Dette blir plukket opp av ledd a i § 2-2. Ledd a omhandler at husrommet må tilsvare de formål som husrommet er leid ut til. Er det leid ut til beboelse så skal det kunne gå an å bo der. Kobbe skriver på side 58 at det kan være vanskelig å avgjøre hva som er en mangel. Her f. eks kan et hus som er leid ut for beboelse ha en mangel hvis det er dårlig isolert, Hvis resten av huset er i dårlig stand, behøver ikke trekk og dårlig isolasjon være en mangel. Alt må sees i sammenheng, grunnen til dette er at lovgiver har lagt opp til skjønn.

Ledd b omhandler husrom leid ut til særlige formål. Dette er f. eks hvis lokalene skal leies ut til noe bestemt. F. eks hvis lokalene skal leies ut til restaurant, så vil det være en mangel hvis

ikke lokalene ikke er godkjent for restaurant næring. Men her kommer også resten av ledd b inn med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleiers sakkunnskap, eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det. Eksempel på dette er hvis det er en profesjonell restauratør som leier lokalet, bør han være kyndig nok til å kunne se om lokalet holder kravene til et restaurantlokale. Ledd b vil nok være mest aktuell mellom utleier og næringsdrivende, og ikke vanlige folk som ønsker å leie leilighet. § 2-2 gjør at man ikke kan påberope seg § 2-5, hvis man ikke oppfyller minste kravene i forhold til § 2-2. Men dog alt må sees i en sammenheng.

## **Rettspraksis**

### **LB-2008-167438**

Av dom i borgating lagmannsrett 2009-04-03 LB-2008-167438 om handlet husleielovens § 2-2 saken gjaldt at leietaker Gamezone leide lokaler av utleier her Arken eiendom i Drammen. Gamezone leide lokalene fordi de ønsket å åpne en internett kafé i lokalene. Ordlyden i kontrakten mellom Arken og Gamezone er at den er uoppsigelig i leieperioden. Kort tid etter at leieforholdet starter slutter Gamezone å betale leie. De forklarer utstående husleie med at det er mangler ved leieobjektet. Gamezone påpeker at det er mangler ved ventilasjonen, utvendige markiser, søppelhåndtering og lekkasje i lokalet. Kort tid etter dette leverer Gamezone nøklene tilbake til Arken, og sier at leieforholdet er avsluttet. Arken meddeler tilbake at de ikke ser på leieforholdet som avsluttet. I lagretten påstod Gamezone at det var pga av ventilasjonen at de fikk få kunder. Kunder uteble fordi det var tung og dårlig luft i lokalet. Arken eiendom svarte med å forklare at Gamezone ikke hadde gitt dem anledning til å se på om det var mangel ved ventilasjonen før de flyttet ut. Arken forteller videre at Gamezone hadde begynt å selge utstyret i lokalet lenge før de hevet avtalen, og grunnen til at de ønsket å komme ut av leieforholdet var en dårligforretnings ideen, og ikke dårlige lokaler. Arken anførte videre at de hadde leid ut til Hi-fi klubben i ti år før de leide ut til Gamezone. Hi-fi klubben klagde aldri på dårlig luft i lokalet. Derfor kunne i Arken ikke forstille seg at ventilasjonen var dårlig. Videre hadde Arken fått ventilasjonsfirmaet GK Norge til å utale seg. De hadde jobbet på anlegget før, og kjente til det. De forklarte at ventilasjonen var fra 1988 og hadde en kapasitet på 5,5 m<sup>3</sup> pr time. GK antok at en slik virksomhet som Gamezone drev ville trenge en kapasitet på 25 m<sup>3</sup> pr time. Lagretten la vekt på at GK Norge AS mente at virksomheten som Gamezone drev ikke var så langt Hi-fi klubben og at Hi-fi klubben aldri hadde klagd på ventilasjonen og temperatur når de hadde hat service på anlegget. Lagretten sin vurdering ble at Arken ikke har brutt husleielovens § 2-4 manglende opplysninger som det var nedlagt påstand om. Grunnen til dette var fordi Arken overtok eiendommen i 2006, og at

forrige leietaker hadde leid lokalene i 10 år uten på klage på ventilasjonen. Da måtte Arken være i god tro når det kom til ventilasjonen og anlegget hadde da ikke en mangel etter husleielovens § 2-4. Når det kommer til husleielovens § 2-2 generelle krav til husrommet var ikke ventilasjonen nevnt av noen av partene. Ventilasjonen hadde jo fungert i alle å så Arken måtte være i god tro her. Lagretten påpekte også at Zhen Jie lee var ingeniør og burde ha sett på forundersøkelsen om lokalene ville klare de krav de hadde. Lagretten kommer frem til at det ikke er noe mangel i forhold til husleielovens § 2-2. Lagretten fastholder dommen fra tingsretten, og Gamezone må betale utestående husleie og saksomkostninger.

Som man ser av dommen, så legger lagretten vekt på at utleier var i god tro pga av forhistorien til lokalene, og at de hadde fulgt sine plikter etter husleielovens § 2-2 og § 2-4. Lagretten legger vekt på forundersøkelsen til leietaker etter husleielovens § 2-6. Dette veier enda tyngre når en av medeierne i Gamezone var ingeniør utdannet.

## **LB-2007-049728**

I Borgarting lagrett var det en sak som omhandlet husleielovens § 2-2 er 2007-05-31 LB-2007-049728. Bakgrunnen for tvisten er at Bærum kommune leide ut en eiendom til et ektepar. I avtalen var det slik at ekteparet fikk innvilget 450 000 NOK i støtte for å ferdigstille eiendommen, for så å kunne servere mat der. Leiekontrakten var tidsbestemt med mulighet for å forlengen i 5 år. Leietakeren fikk en midlertidig rett til å servere mat av mat tilsynet. Når de ikke fikk forlengt denne midletidige tillatelsen når den løp ut, sluttet de å betale husleie. Leietakers påstand var at kommunen hadde leid ut en eiendom til dem som ikke var ferdigstilt. Kommunen svarte på dette med å henvise til at leietaker hadde fått penger til å utbedre eiendommen for at den skulle bli godkjent for servering. Leietakeren påstod at kommunen hadde gitt dem en muntlig avtale på at de skulle få et budsjett på 1,5 millioner for å ferdig stille eiendommen. Kommunen benektet på at de hadde gitt dette budsjettet på 1,5 millioner. Når leietakeren sluttet å betale husleie til kommunen, sa kommunen opp leieforholdet. Leietakerne påstod i tingsretten og lagretten at de aldri hadde mottatt oppsigelsen, og at det var dårlig postgang i området. Lagrettens vurdering var at man kan ikke kunne påberope seg mangler på eiendommen i forhold til § 2-2 når partene hadde blitt enige om leietaker skulle pusse opp og få ferdigattest. Lagretten trodde ikke på leietakers påstand at det var lovet 1,5 million fra kommunen når leietaker ikke kunne bevise dette skriftlig. Lagretten trodde heller ikke at leietaker ikke hadde mottatt posten sin, nesten all post kommer

frem i Norge. Kommunen hadde heller ikke fått brevene sine i retur. Lagretten dømte at leietaker måtte betale utstående husleie, og oppsigelsen fra kommunen var gyldig.

Som man ser av dommen, så er det lagt vekt på at det var en enighet om at leietaker skulle pusse opp eiendommen, og i tillegg få penger av kommunen for å gjøre dette. Da kan man ikke holde tilbake leie fordi man mener det er en mangel jfr. § 2-2 ved eiendommen.

## **Presentasjon av Husleielovens § 2-3,**

### ***Husleieloven § 2-3***

Husleielovens § 2-3 har følgende ordlyd:

Det foreligger en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne. Dette gjelder likevel bare dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Nou 1993:4 sier at paragrafen gjelder konsekvensene av at det er gitt uriktige opplysninger om husrommet fra utleierens side. Bestemmelsen tar sikte på, er opplysninger som er uriktige om leieobjektet som ikke blir plukket opp av husleielovens § 2-2. Det er kun en mangel etter § 2-3 hvis opplysningene ikke samsvarer med det som er opplyst, et eksempel på som NOU'en henviser til er hvis utleier har opplyst om at taket lekker, vil ikke dette være en mangel etter § 2-3. Her vil det også være naturlig å dra inn § 2-5 at objektet er leid ”som den er” spesiell når det har blitt opplyst om mangelen. Uriktige opplysninger kan både være skriftlige eller muntlige. Skriftlige kan for eksempel være gjennom annonse prospekt, brev, e-post leiekontrakt osv, muntlige gjelder like mye men de er ikke like lette å bevise hvis leietaker skulle ha en fordel av en muntlig uriktig opplysning, så ligger bevisbyrden på leietaker som får bevise at utleier virkelig har sagt dette. I § 2-3 andre ledd sier paragrafen at det kun gjelder hvis det har virket inn på avtalen. Det vil si at leietaker kan ikke påberope seg en uriktig opplysning som mangel hvis denne mangelen ikke har noe med f. eks pris på leieobjektet når avtalen ble inngått. I Nou'en sies det også at hvis ikke leieren sier i fra tidlig nok om en mangel, vil dette bli sett på som om at det ikke har virket inn på avtalen. Leier kan ikke påberope seg dette som en mangel. Dette hører jo også sammen med husleielovens § 2-7 angående tid for mangelsbedømmelse. §2-3 tar opp temaet uriktige opplysninger gitt på utleiers vegne. Eksempler på dette vil være profesjonelle utleiemeglere som utleier har engasjert for å leie ut leiligheten sin. Utleier vil måtte stå til ansvar for uriktige opplysninger som en megler har sagt på hans vegne, like mye som om han hadde sagt det selv.

Som man ser av husleielovens § 2-3 så er det viktig for utleier å være ærlig når man markedsfører. Det er også viktig for utleier å skrive ned det som er negativt ved eiendommen, slik at det ikke blir en tvist der utleier blir beskyldt for å gi uriktige opplysninger. Spesielt når bevisbyrden i de fleste tilfeller ligger på utleier som er den sterke part etter husleieloven. Hvis utleier kan bevise at han ikke har gitt uriktige opplysninger, vil dette styrke § 2-5. Grunnen til dette er fordi leietaker har blitt gjort oppmerksom på dette, og kan derfor ikke påberope seg § 2-3.

## **Rettspraksis**

### **LG-2006-01765**

Dom av Gulatings lagmannsrett LG-2006-021765 2008-03-28 om handler husleielovens § 2-3. saken gjelder at leietaker holdt igjen husleie ovenfor utleier. Grunnen til at hun holdt igjen husleie var fordi hun mente at utleier hadde gitt uriktige opplysninger, eller holdt tilbake opplysninger om drikkevannet til boligen. Det som gjaldt var at boligen ikke hadde innlagt vann, men brønn. Under leieforholdet var det to hendelser som førte til at vannet i følge leietaker var udrikkelig. Leietaker påstod at vannet hadde vært udrikkelig under hele leieforholdet. Hun krevde derfor å få tilbakebetalt 7 års husleie. I tillegg krevde hun også at alle klærne hennes og kjøkken utstyr hadde blitt ødelagt av at vannet var udrikkelig. Leietaker hadde et krav mot utleier på til sammen 1 007 705 NOK. Utleier forklarte seg slik han hadde leid ut boligen til andre før og aldri fått klage på vannet. Han trodde derfor når han inngikk leieavtalen at vannet var bra. Under leieforholdet med leietaker hadde det skjedd 2 ganger at vannet ikke var drikkelig. Den første gangen var når naboen hadde hatt bygningsarbeider på nabotomten. Da hadde det blitt påvist at vannet var skittent. Utleier hadde da selv kontaktet leietaker, og fortalt om at vannet skittent og måtte kokes før det ble brukt. Utleier hadde da selv på egen hånd slått av på leien etter avtale med leietakeren. Den andre gangen var når filteret på røret fra brønnen og opp til huset hadde gått tett. Når utleier fikk vite om dette, fikk han reparert filteret med en gang. Mens dette pågikk kjørte han rent vann til leietaker hver dag. Utleier påpekte også at leietaker hadde sluttet å betale husleie lenge etter at problemet med drikke vannet var ordnet.

Lagretten sin vurdering er at de ikke finner kravet til leietaker troverdig. Lagretten bemerker at utleier har reparert feil så fort det kom til hans kjennskap. Leietaker har også godtatt leieavslag i perioden da dette har skjedd. Hun har derfor ikke et krav mot utleier. Lagretten

fastholder dom fra tingsretten, og leietaker må betale utleier leien hun ikke har betalt, pluss renter og utlegg.

Som vi ser i denne dommen har utleier vært i god tro når han leide ut boligen. Han hadde leid ut denne boligen før, og aldri fått klager på vannet. Når han fikk kjennskap til mangelen hadde han rettet mangelen med engang jfr. § 2-10. I tillegg så inngikk han en avtale med avslag i leie. Utleier har her oppfylt sin plikt etter § 2-3 og § 2-4, og ikke brutt husleielovens § 2-5 fordi han har overholdt sine plikter etter § 2-3 og 2-4. Her spiller god tro inn jfr. § 2-3. Ettersom utleier var i god tro styrker dette § 2-5. Utleier har også utført sin rett og plikt jfr. 2-10.

### **LA-2006-63839**

Dom av Agder lagmannsrett LA-2006-63839 2006-11-02 opptar også temaet at utleier gir uriktige opplysninger. Utleier Bee seen AS leide ut et boligbygg til Kristiansand Kommune. Den første husleiekontrakten innbefattet 10 boenheter. Denne kontrakten ble senere redusert av Bee seen AS, fordi det viste seg at boenhetene i kjelleren og bakgården ikke var godkjente. Når dette skjedde unnlot Bee seen AS å fortelle at boenhetene på loftet heller ikke var godkjente. Dette medførte i ettertid at kommunen ikke kunne bruke disse boenhetene. Kommunene forteller videre at det var avgjørende for dem ved avtaleinngåelsen at de trengte mange leiligheter som lå inntil hverandre, ettersom de skulle bruke eiendommen til å huse flyktninger. Kommunen påstår videre at dette visste Bee seen når de leide ut til kommunen. Kommunene sier videre at de ville ikke ha leid disse boenhetene om de visste om forholdene. Derfor hevet kommunene kontrakten med Bee seen når de ikke kunne bruke eiendommen slik som de hadde blitt enige om. Kommunen krever også å få tilbake leie som de har betalt for objekter som ikke kunne leies ut, fordi de ikke var godkjente. Kommunen hadde blitt nøtt til å leie boenheter andre steder pga av mangelen hos Bee seen. Bee seen sitt motargument var at kommunene ikke hadde klart å fremleie ut boenhetene, og derfor hadde de stått tomme uansett. Derfor hadde ikke kommunen hatt noe reelt tap. Bee seen påstod videre at kommunene hadde blitt informert om søknadsprosessen for å enkelte av objektene som ikke var ferdigstilte. Lagretten trodde ikke på påstanden til Bee seen. De så på at objektene var leid ut uten ferdig attest som en vesentlig mangel, og dømte at kommunen sin heving av kontrakten var riktig. Leietaker skulle få tilbake leie for loftet som ikke var godkjent.

Som vi ser av denne dommen har ikke utleier opprettholdt sine plikter i forhold § 2-3 og § 2-4. Han er også en profesjonell utleier som har rehabilitert huset, og burde vite at det kreves

midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for å kunne drive lovelig utleie av boenheter. Her kan man ikke påberope seg § 2-5. Grunnen til dette er at utleier hadde brutt § 2-3 og § 2-4. Utleier har også brutt § 2-2 ettersom enkelte av boenhetene ikke var lovelige, noe han må ha vært klar over ettersom han drev med eiendomsutvikling.

## **Presentasjon av Husleielovens § 2-4,.**

### ***Husleieloven § 2-4***

Husleielovens § 2-4 har følgende ordlyd:

Det foreligger en mangel dersom leieren ikke har fått opplysning om forhold ved husrommet som utleieren kjente eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at unnlatelsen har virket inn på avtalen.

*NOU'en fra 1993:4* beskriver husleielovens § 2-4 slik: paragrafen pålegger utleier å sørge for at leier får visse opplysninger om husrommet. Etter denne paragrafen er det en mangel hvis utleier holder tilbake opplysninger eller opplysninger han burde kjenne til og det leier burde få forvente å få vite av utleieren. For at det skal bli en mangel etter § 2-4 må man ta en konkret vurdering av husrommet slik det er og slik leieren burde forventet i forhold til utleiers taushet. Eksempler på dette kan være feil i det elektriske anlegget, lekkasje i taket eller andre feil som utleieren burde vite om som han holder igjen ovenfor leier, selv om han vet at dette har innvirkning på avtalen. Andre ting som utleier kan bli dømt for er hvis han holder tilbake om opplysninger om bråkete naboer i bygget eller at det skal skje noe i nærområdet som ville ha virket inn på avtalen. Videre sier Nou'en at utleier plikter bare å gi de opplysningene som leieren hadde grunn til å regne med å få. Dette betyr at utleieren ikke trenger å fortelle om alle de positive tingene ved husrommet han er heller ikke plikt til å fortelle om ting som leier burde vite. Nou'en sier videre at opplysninger som leieren hadde grunn til å regne med å få må vurderes i hvert tilfelle og det kan ikke lages retningslinjer her. Bunn linjen i forhold til Nou'en er at det kun er en mangel etter § 2-4 at det skal være en konstatert mangel på grunn av at utleier har ikke opplyst leier om omstendigheter som har virket inn på avtalen. Det er derfor viktig å se på omstendigheten om opplysningen som har blitt uteblitt ville ha virket inn på avtalen. Å ha § 2-5 i kontrakten, vil svekke § 2-4 for å avgjøre hva som ville ha virket inn på avtalen.



## **Rettspraksis**

### **LG-2006-126360**

Gulating lagmannsrett tar opp tema manglende opplysninger fra utleier i dom LG-2006-126360 2006-11-27. saken var mellom partene Elna Hodnefjell som utleier og Olav Gidskehaug og Randi Skare som leietakere. Det tvisten omhandler er at leietaker har holdt igjen husleie. Grunnen til at de har holdt igjen husleie er fordi de mener det var mangler i boligen som de leide. De har dessuten utbedret disse påståtte manglene, og har derfor motregnet mot skyldig leie. Den største mangelen som leietakeren påpekte var at det var meget lytt mellom første etasje som de leide, og kjelleren som utleier hadde leid ut til noen andre. Leietakerne klagde på dette til utleieren. Leietakeren påstår videre at de fikk et muntlig tilsagn fra utleier om at de kunne utbedre dette på utleiers regning. Dette gjorde leietakerne. De brukte leietaker sitt eget entreprenør firma, og i tillegg opprettet de en konto hos leverandøren av materiell i utleierens navn. Når utleier fikk vite om dette, så fikk hun stoppet dette med engang skriftlig. Når hun stoppet dette sluttet leietakerne å betale husleie, ettersom de mente at det var en mangel. Når leieinnbetalingen stoppet kastet utleieren leietakeren ut etter tvangsfullbyrdelsesloven. Utleier bemerket i retten at hun aldri hadde hatt en avtale om at leietakerne skulle få lov til å utbedre ting, uten skriftlig å få lov til dette. Lagretten trodde på utleier her, fordi når man skal gjøre utbedringer på tredjemanns sin regning så er det meget viktig at man har noe skriftlig om dette. Bevisbyrden blir i slike forhold på leietaker. Utleier forteller videre at hun hadde gjort oppmerksom på at det var noe lytt i huset. Hun forklarte dem dette ettersom det var en enebolig med en sokkelleilighet, og derfor ikke hadde gitt uriktige opplysninger eller manglende opplysninger. Lagretten trodde på utleier og dømte at leietakeren måtte betale utleieren leie. De dømte også at de ikke hadde rett til å utbedre eiendommen uten å ha skriftlig samtykke fra utleier.

Som man ser av denne dommen så kunne ikke leietaker bevise at utleier ikke hadde gitt uriktige eller manglende opplysninger. Man må gå ut i fra at § 2-5 gjelder . En annen ting som også virket inn på dommen er leietakers handlingsmåte ved å dure i vei, og ta seg til rette i objektet uten å få ting avklart med utleier.

## Presentasjon av Husleieloven § 2-5

### ***Husleieloven § 2-5***

Husleieloven § 2-5 har følgende ordlyd:

Selv om husrommet er leid « som det er » eller med liknende alminnelig forbehold, har det mangel dersom utleieren eller noen utleieren svarer for, har tilsidesatt sine plikter etter §§ 2-3 eller 2-4. Husrommet har også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.

*Nou 1993:4* skriver paragrafen innskrenker rekkevidden av det som er eller liknende alminnelig forbehold ved utleie av husrom. Du har lignende paragrafer i andre lover eksempler på dette er kjøpsloven § 19 bokstav c og lov om avhending av fast eiendom § 3-9. utleier begrenser sitt ansvar i leieforholdet ovenfor leier. Paragrafen forteller videre at det er en mangel selv om du har leid den som den er hvis du bryter husleielovens § 2-3 og § 2-4 det klausulen gjør er å legge mer vekt på leier i forhold til husleielovens § 2-6 nemlig forundersøkelse. *Nou*'en skriver videre at man ikke fraskrive seg § 2-3 og § 2-4 ved å innta en generell klausul i kontrakten. Det betyr at er det noe som utleier spesielt tenker som han tror kan få innvirkning på avtalen, så må han spesifisere dette inn i kontrakten. Videre i paragrafen står det: *Husrommet har også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.* Her skriver lov giver at det må gjøres en helhetsvurdering om leieren hadde grunn til å regne med av husrommet i forhold til leiens størrelse. Lovgiver skriver at det er leiens størrelse som vil avgjøre i de fleste tilfeller om det er en mangel i forhold til hva leieren hadde grunn til å regne med. Her må man se på hva for eksempel på hva leiligheter i nærområdet blir leid ut for. For å kunne ta en slik vurdering nøytralt for begge parter ville være husleie nemnda. som vi ser ut av *Nou*'en og lovteksten vil ikke en generelle leid som den er klausul være nok hvis utleier har bryt husleielovens § 2-3 og 2-4 eller hvis husrommet er dårligere stand enn det leieren kunne forvente av husleiens størrelse. Men dette er et viktig poeng at *Nou*'en tar opp er at hvis du spesifisere mangelen i kontrakten jfr. § 2-3, vil dette styrke § 2-5 og du får bevist de påstand med engang.

## **Rettspraksis**

### **LB-2003-10445**

LB-2003-10445 2004-04-21 Borgarting lagmannsrett. Saken er mellom Jon Schrøder som utleier mot Henrik Harmer, Andreas Prestmo og Heidi Nervik som leietakere. Tvisten omhandler at utleier leide ut en bolig i Bærum. Han hadde kjøpt eiendommen av et dødsbo. Han begynte å pusse opp objektet, mens han pusset opp la han objektet utfor leie til 16 000 NOK i måneden. Leietakerne kom på visning av boligen, utleier forklarte at han snart var ferdig med oppussing og at de kunne leie med en gang. Leietakerne takket først nei til leieobjektet, utleier skulle da ha først blitt litt pågående og de hadde da blitt enige om at husleien skulle reduseres til 15 000 NOK i måneden, mot at leietakeren skulle male alle overflater. Oppussings arbeid tok meget lang tid, og så lenge leietakeren bodde der så ble det ikke ferdig. De hadde problemer med at det var trekk i huset pga gamle vinduer og sprekker rundt vinduer. Om vinteren klarte de aldri å få mer en 15 grader i huset. Det var også lekkasje i taket. Dette gjorde at en av leieboerne måtte sove på stuen og ikke på rommet sitt. Dessuten lot utleier oppussings materiell ligge rundt omkring i huset, slik at det var rotete der. Etter 4 måneder hadde leietakerne et husmøte med utleieren, der de sa at de ønsket å flytte fra boligen. Utleier gikk med på dette hvis de betalte for seg til de flyttet, og han fikk beholde depositumet. Leietakeren gikk ikke med på at utleier skulle få beholde depositumet. De hevet derfor leieavtalen pga av feil og mangler ved boligen. Leietakeren flyttet ut fra boligen og saksøkte utleier for de mente han hadde brutt husleielovens § 2-2 krav om generell standard. Han hadde også gitt uriktige opplysninger etter § 2-3, ettersom han hadde sagt at oppussing skulle gå raskt, men at han heller lot være å pusse opp, og boligen bare forble ubeboelig. Leietakeren krevde å få tilbake innbetalt husleie og depositum. Utleier kom da med et motkrav der han krevde å få tilbakebetalt alle avslag han hadde gitt i husleien, og at han skulle få beholde depositumet. Utleier argumenterte at de hadde fått avslag for at de skulle være med på oppussingen, noe de ikke hadde gjort. Utleier bemerket også at boligen var leid som den er etter husleielovens § 2-5. Han fortalte videre at de hadde vært på en forundersøkelse etter husleielovens § 2-6, og at de da hadde sett hvilken tilstand huset var i.

Lagretten kom frem til følgende konklusjon utleier har ikke opprettholdt sine plikter etter husleielovens § 2-2, ettersom den ikke hadde en generell god standard. Lagretten bemerket også at utleier ikke kan forvente at et avslag på 1000 NOK i måneden skal tilsvare at leietaker

skal male alle overflater i et hus på 180 kvm. Lagretten dømte at leietakerne skulle få tilbake betalt husleie, depositum og saksomkostninger.

Som vi ser på dommen så veier husleielovens § 2-2 tyngre enn § 2-5 leid som den er, selv om leietakeren hadde hatt en forundersøkelse. Dette er jo naturlig ettersom et utleieobjekt jo må være bebolig for å kunne leies ut som bolig. Her tok ikke lagrett hensyn til at man måtte se på huset som en helhet, slik Kobbe skriver. Retten valgte på påpeke at huset ikke var bebolig etter § 2-2, når man holder på å pusse opp, når man velger å leie ut boligen.

## **Presentasjon av Husleielovens § 2-6**

### ***Husleielovens § 2-6***

Husleieloven § 2-6 har følgende ordlyd:

Det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

Har leieren før avtaleinngåelsen undersøkt husrommet, eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme utleierens oppfordring om å undersøke det, kan leieren ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har handlet grovt uaktsomt, eller i strid med redelighet og god tro.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjør ingen innskrenking i § 2-4, om manglende opplysninger om husrommet.

Husleielovens § 2-6 forundersøkelser er den paragrafen som virkelig kan styrke en "leid som den er" klausul i en leiekontrakt. Forarbeidene til loven *Nou 1993 4* sier paragrafen skal regulere hvilken betydning det har for mangels vurdering at leieren visste, måtte vite, eller i enkelte tilfelle burde ha visst om feil ved husrommet. Det denne paragrafen påpeker er at leietaker kan ikke påberope seg feil og mangler som han burde ha sett på en visning av husrommet. Nou'en sier at leier skal dømmes like hardt her som utleier blir det etter husleielovens § 2-4 på grunn av uttrykket "måtte kjenne til". Andre ledd i paragrafen sier at utleier skal oppfordre leietaker til å komme på en undersøkning av husrommet. Hvis leier ikke kommer på visning vil dette styrke utleiers sak ved en tvist om en mangel som leier burde ha sett på visningen. Det er tilfeller der leier ikke blir straffet fordi han ikke kunne komme på visning. Dette står også i annet ledd. Har leier hatt rimelig grunn til å ikke gjøre forundersøkelser, vil ikke denne paragrafen tre i kraft. Eksempler på dette er hvis ikke leier har kunnet komme fordi han har vært langt unna, og ikke har hatt mulighet til å se på objektet

grunnet tid, reisevei og unødvendige kostnader. Hvis leier har hatt en stedfortreder til å se på leieobjektet for seg fordi han ikke har mulighet til å komme selv så vil § 2-6 være gjeldene. Nou'en sier også at hvis leier har forkunnskaper som gjør at han er bedre til å se feil og mangler enn en ordinær leier, så vil § 2-6 være styrket. Eksempler på dette er hvis en byggingeniør eller tømrer leier seg et husrom, og ikke oppdager feil og mangler som de burde ha sett på grunn av sin bakgrunn. Hvis det er leie av et næringslokale vil det også være sterkere krav til leier enn ved leie av en leilighet. Grunnen til dette er fordi en kontrakt mellom næringsdrivende vil man se på det slik at begge parter er sterke, og at en næringsdrivende burde vite hva slags krav han har til et næringslokale. Eksempler på dette er hvis noen ønsker å leie et lokale til restaurant. Hvis de driver flere andre restauranter, så burde de vite om krav til ventilasjon, lyd, brann og arbeidsmiljøloven etc. Et av hovedpoengene til paragrafen er at hvis ikke leier har tatt med mangler han burde ha sett ved en befaring og fått det nedfelt i leiekontrakten, så kan han ikke påberope seg dette som mangler. Dette styrker altså § 2-5, hvis ikke leietaker har gjort sine plikter etter § 2-6. Men § 2-2 § 2-3 og § 2-4 veier tyngre enn § 2-6 ettersom utleier kjenner objektet bedre enn leietaker. Bryter leietaker § 2-2, § 2-3 og § 2-4 faller § 2-6 bort og § 2-5 vil ikke bli styrket.

## **Presentasjon av Husleielovens § 2-8**

### ***Husleieloven § 2-8***

Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleier om at mangel påberopes innen rimelig tid, etter at leieren burde oppdaget den. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt, eller i strid med redelighet og god tro.

*Kobbe, Berle og Pinde 2000* skriver i sine kommentarer til husleieloven at husleielovens § 2-8 i husleielovens fra 1999 bygger på § 14 1-3 ledd fra husleielovens fra 1939. Paragrafen kan ikke unnvikes ved leie av husrom, men kan unnvikes ved leie av lokaler. Det står i paragrafen at leier må påberope seg av mangelen innen rimelig tid. Hvis ikke mister leieren sine rettigheter. I den gamle husleieloven var det en 14 dagers frist leietaker hadde på seg til å påberope seg en mangel. Både advokatforeningen og jussbuss ønsket å beholde den gamle ordningen med 14 dagers frist. I dagens lov er det et mer løst begrep på hva som er rimelig frist, men hvis man ser på rettspraksis i dag, så ligger 14 dagers fristen til grunn. Grunnen til at lovgiver ønsket å forandre 14 dagers fristen til et mer skjønnsmessig begrep, var for å beskytte leietakere som ikke kjente til 14 dagers fristen. Det stilles ingen krav til

reklamasjonen om den er skriftlig eller muntlig. Den er like bindende i begge tilfeller. Av praktiske årsaker bør en reklamasjon være skriftlig, og gjerne være sendt rekommandert. Hvis leietaker ikke reklamerer innen rimelig tid vil leietaker miste alle sine rettigheter for å få ting rettet. Men hvis det viser seg at utleier har opptråd grovt uaktsomt faller tidsfristen vekk, og utleier må rette feilen.

Rettspraksis viser at ha en § 2-5 ”som den er klausul i kontrakten vil gjøre at det blir strengere krav ovenfor leietaker til å opprettholde frister. Altså en styrkelse av § 2-5 hvis leietaker bruker lang tid på reklamasjonen jfr. § 2-8.

## Husleietvistutvalget

All informasjon om husleietvistutvalget er hentet fra husleietvistutvalget hjemmeside [www.htu.no](http://www.htu.no) . Husleietvistutvalget ble opprettet av kommunal og regional departementet. Husleietvist utvalget ble opprette for å løse tvister mellom utleier og leier av bolig i Oslo og Akershus. De som jobber i utvalget er utdannet jurister, og har erfaring som meglere. Husleietvistutvalget treffer bindende avgjørelser. Juli 2006 ble husleietvistutvalget gjort til obligatorisk første instans for husleie saker i Oslo og Akershus. Dette betyr at i Oslo og Akershus bruker man ikke forliksrådet når det kommer til tvister som gjelder leie av bolig. Dette har sine klare fordeler for både utleier og leier. For det første får man en megler som kjenner lovverket meget godt, og er vant til slike saker. Både utleier og leier vil føle at megler forstår problemstillingen, og kan få partene til å få løst tvisten. Dette vil føre til at færre saker vil havne i retten, og heller vil bli avgjort med forlik. Husleietvistutvalget behandler kun saker som gjelder bolig. Leie av næringslokaler vil derfor falle utenfor ordningen.

Både utleier og leier kan klage saken innfor husleietvistutvalget. Det koster kun et rettsgebyr for få prøvet saken i husleietvistutvalget. Da får man en profesjonell megler med tyngde innen husleieloven. Når man tar saken inn for husleietvist utvalget, må man møte personlig opp. Husleietvistutvalget vil da hjelpe partene til å bli enige om en løsning. Hvis det ikke blir enighet, vil husleietvistutvalget avgjøre saken-.

Saker som husleietvistutvalget vil behandl er:

- Oppsigelse og oppsigelsestid
- Mangler ved boligen
- Størrelsen på husleien

- Depositum
- Erstatningskrav
- Partenes plikter i leieperioden

## **Avgjørelse i Husleietvistutvalget**

### ***Sak nr:2005/0092***

Saken 2005/0092 gjelder: krav om redusert leie på grunn av påstått mangel.

Leietaker fremmet krav om avslag i leie. Grunnen til at leietaker gjorde dette var fordi leietaker påstått at det var mangler ved leieobjektet. Manglene som leietaker påstod at det var: ytterdørene til gården ikke kunne låses, utleier hadde lovet å møblere leiligheten med følgende: brun sofa, hyller på rom, nye kjøkkenskapdører, klesskap og hyller på det ene soverommet. Leietaker var lovet bod, og leietaker fikk utlevert postkassenøkler for sent. For disse manglende hadde leietaker holdt igjen 30 % av husleien, og i tillegg holdt igjen 700 NOK pr måned grunnet manglende bod.

Utleier svart på beskyldningene på denne måten: Leiligheten var ikke mangelfull når leietaker tok over leiligheten. Leiligheten var nymalt ved overtagelse. Det var ikke avtalt fullt møblert leilighet, det stod noen skap der først som leietaker ønsket fjernet, men så satte han dem inn igjen. Utleier hadde aldri lovet noen sofa. Når det gjelder postkassenøklerne så fikk leietaker disse utlevert 20. mars. Altså da leieforholdet hadde startet. Utleier sier videre at han aldri lovet leietaker noen bod. Når det kommer til ytterdøren, så var låsen i ytterdøren vanskelig, men det gikk å bruke den. Utleier påpeker også at man må gjennom tre låste dører før man befinner seg inni husrommet til leieboeren. Utleier påpeker videre at leiligheten er utleid ”som den er”, og at mangler således må skyldes at opplysninger er uriktige eller holdt tilbake av utleier. Dette må ha virket inn på avtalen for at det skal være en mangel. Mindre avvik vil derfor ikke innebære en mangel. Utleier kan ikke se at dette har virket inn på avtalen.

#### Husleietvistutvalgets vurdering og konklusjon

Når det kommer til døren så kan ikke leietaker bevise at ytterdøren ikke kunne låses. Husleietvistutvalget bemerker at både port og leilighet kunne låses derfor er ikke dette en mangel. Husleietvist utvalget kan ikke se at utleier har lovet fullt møblert leilighet. I annonsen på Finn.no står det delvis møblert. Husleietvistutvalget bemerker at det er opptil utleier å bestemme hva som er delvis møblert. Når det kommer til bod, så har utleier gjennom e-post gitt leier plass i felles bod i kjelleren, og ikke en egen bod slik leier påstår han har blitt lovet.

Slik utvalget ser det, så er det en misforståelse fra leier sin side. Utleier kan ikke klandres for dette. Leietaker hadde kommet med liste over en rekke andre små mangler som utvalget så på som uvesentlig. Slik husleietvistutvalget så på det, hadde utleier fulgt opp sin plikt i henhold til at leiligheten var leid ut ”som den er” av utleier. Husleietvistutvalget sin beslutning ble at leier må betale utleier skyldig husleie, og at påståtte mangler ikke er gjeldene.

Som vi ser av husleietvistutvalget sin avgjørelse mener de at ”som den er” klausulen gjør at man ikke kan påberope seg små mangler som ikke har virket inn på avtalen. Her har klausulen styrket utleiers sak. Man ser også at ettersom generell standard er OK etter § 2-2 så faller små mangler bort.

### **Sak nr:2006/0100**

Saken 2006/0100 gjelder: Leiers krav om avslag i leien grunnet arealsvik.

Leier fremmet krav om avslag i husleien. Grunnen til at leietaker mener dette er fordi på annonsen på Finn.no var det angitt et BOA areal på 90 kvm. Ved nærmere undersøkelser viser det seg at BOA i leiligheten er på 74 KVM. De resterende kvadratmeterne tilhører vinterhagen som er på 16 KVM. Leietaker har fremmet et krav på avslag på leien på 750 NOK i måneden for i alt 13 måneder altså samlet 9750 NOK.

Utleier svart på kravet på denne måten. Det stemmer at det stod skrevet 90 kvm på Finn.no, men dette ble senere rettet opp. Det var rettet opp i prospektet som leietaker fikk på visning. Leiligheten er utleid ”som den er” i kontrakten. Det var mange interessenter i leieobjektet. Derfor ringte leier til utleier senere på kvelden og tilbød mer for leiligheten enn det utleier hadde krevd i prospektet. Utleieren sier videre at leier hadde vært på visning og gjort forundersøkelser på leiligheten. Leilighetens størrelse kunne ikke vært avgjørende for avtalen for leier, ettersom etter visning tilbød han mer for leiligheten. Utleier vil ikke godta kravet fra leietakeren.

Husleietvistutvalgets vurdering og konklusjon:

Leiligheten er leid ”som den er” etter husll § 2-5, men det forligger en mangel hvis utleier har brutt husleielovens § 2-3 og § 2-4. Husleietvistutvalget bemerker at det kun er en mangel etter Ot.prp. nr 82, hvis det kan antas at opplysningen har hatt en innvirkning på avtalen. Slik husleietvistutvalget ser det, har leier vært på en forundersøkelse av leieobjektet. Leier har også bydd mer for leiligheten enn det utleier ønsket. Husleietvistutvalget konkluderer med at arealsviket ikke har innvirket på avtalen, og leier har derfor ikke krav på noe avslag i husleien.



Som vi ser av denne avgjørelsen, så styrker § 2-5 "som den er" klausulen utleieren sin posisjon. Dette betyr at mangelen må ha virket inn på avtalen når man skal benytte seg av § 2-3 og § 2-4, når det er en "som den er" klausul i husleiekontrakten. Det var også avgjørende at leietaker var villig til å gi mer for leiligheten. Derfor kan ikke mangelen på areal ha vært avgjørende for avtalen. Det er også en fordel for utleier at leietaker tok en forundersøkelse etter § 2-6.

### **Sak nr 2007/242**

Saken 2007/242 gjelder: krav fra leier om erstatning på grunn av mangler ved leid vaktmester leilighet i Oslo.

Leiekontrakten ble inngått mellom leietaker og utleier den 01.06.06. Leiligheten var en vaktmesterleilighet som fulgte med jobben til leietakeren. Husleien var 2000 NOK.

Leietaker krevde erstatning grunnet mangler i leiligheten. Han påstod at leiligheten var fuktig, og at leiligheten hadde soppskader. Leiligheten var en kjellerleilighet. Leieren påstod også at han ikke ble informert om dette fra utleier. Han ble heller ikke informert om at det var vond lukt i leiligheten. Leietakeren påstod at han har fått allergisk reaksjoner i det siste. Dette på grunn av sopp i leiligheten. Leietaker krevde avslag på husleie med 20 000 NOK, erstatning for inventar, møbler og klær med 38 200 NOK og for sakskostnader med 15 407,40 NOK.

Utleier har i det vesentlige anført følgende: Leietaker flyttet inn i leiligheten samtidig som han tiltrådte som vaktmester i gården. På visning ble leietaker opplyst om at dette var en kjeller leilighet, og at det kunne forekomme lukt som kom og gikk. Leietaker visste da hvordan leiligheten var. Utleier la også frem en rapport fra Mycoteam AS som hadde lagd en rapport for gården.

Mycoteam har i sin rapport skrevet *Det ble påvist mindre lokale mugg- og råtesoppskader på det lille soverommet og badet. På soverommet skyldes vekst av muggsopp på rør kondensering. Råtesoppskaden på badet er gammel, og det ble ikke påvist høye fuktverdier ved inspeksjonstidspunktet. Resten av gulvkonstruksjonen under sokkelen bør undersøkes for å kartlegge eventuelle skjulte skader. Det ble ikke påvist høye verdier av levedyktige muggsopp sporer i leiligheten. Det er ingen indikasjon på at belastningen på innemiljøet som følge av muggsopp sporer er stor. For videre tiltak og anbefalinger, viser vi til rapporten.*

Rapporten påpeker at det ikke er høy fuktighet i leiligheten, og at det er noe sopp, men at dette ikke er helseskadelig.

Husleietvistutvalgets avgjørelse og konklusjon:

Husleietvist utvalget finner det riktig at leietaker har reklamert på leiligheten i rimelig tid. Husleietvist utvalget finner likevel tvil om det er mangel etter husleielovens bestemmelser. Leietaker har påstand om helseskadelig sopp i leiligheten. I rapporten til Mycoteam før leieforholdet startet og rapporten til Firmaet Martin Bøhm Pedersen kan man ikke påvise at soppen har vært skadelig. Slik husleietvistutvalget ser det har leietaker vært opplyst om lukten i leiligheten, og at en kjellerleilighet kan være litt "rå". Leietaker har visst hvordan leiligheten er. Husleietvistutvalget kan ikke se ut i fra dette se at leiligheten er ubeboelig. Husleietvist utvalget konkludere med at utleier har utført sin plikt etter husleieloven, og frifinnes.

Som vi kan se av husleietvistutvalget avgjørelse har utleier opprettholdt sine plikter. De manglene som leietaker har påpekt som kan ha innvirkning på leieavtalen, har han blitt opplyst om. Derfor virker § 2-5 inn, og utleier blir frikjent.

### **Sak nr 2007/216**

Saken 2007/216 gjelder: utleiers krav om skyldig leie, strøm og utgifter. Leierens innsigelser/motkrav om prisavslag erstatning for diverse utlegg.

Leiekontrakten ble inngått 02.09.05. husleien ble avtalt om å være 7 500 NOK, og et depositum på 22 500 NOK.

Utleier har anført: rett etter at husleiekontrakten var inngått krevde utleier 2 500 NOK avslag i husleien fordi han hadde funnet ut at leiligheten var 3 kvm mindre en antatt på visning.

Utleier bemerket videre at det ikke stod noe om antall kvm i leiekontrakten. Dette kan ikke ha hat noe innvirkning på avtalen, ettersom leietakeren var på befaring før husleiekontrakten ble inngått. Leietaker klaget senere på at det var en mangel ved leieobjektet grunnet at det ikke var noen rømningsvei fra leiligheten. Utleier på peker at dette ikke kan ha hat noe innvirkning på leiekontrakten, ettersom han ikke har sagt opp leiligheten, eller hevet kontrakten grunnet denne mangelen. Leietaker valgte å bo i leiligheten i mange måneder etter denne mangelen ble påvist. Leietaker krevde også avslag på 2500 NOK i husleien, han vil ikke la utleier få

rette denne mangelen før han hadde fått avslaget. Utleier fremmet dette kravet: Leietaker må betale 60 000 NOK i utestående husleie, rettegebyr for begjæring 2 666 NOK, strøm 10 118 NOK og advokatutgifter på 22 500 NOK

Leietaker har anført: ut i fra dokumentasjon fra Plan og bygg har det aldri hadde vært bygd den pålagte rømnings vei i som skulle vært bygd i henhold til tegninger i som lå hos Plan og bygningssetaten. Videre nevnte leietaker at leiligheten han leide ikke hadde eget leilighetsnummer som er et krav etter punkt 15.1 i forskrift av 19.10.79 nr 04 og til delingsloven av 23.06.78 nr 70. Leietaker bemerker videre at han synes at arealsvikten var en vesentlig mangel for ham. Leietaker fremla dette motkravet som kompensasjon for urimelig leie på 30 000 NOK, advokat honorar, tilbake betalt depositum 22 500 NOK, kompensasjon for diverse utlegg 3 400 NOK. Fra kravet til leietaker kan det trekkes. Husleie september for 5 000 NOK og fratrukk forbruk strøm 10 118 NOK.

Husleieutvalgets avgjørelse og konklusjon.

Husleietvist utvalget uttaler seg slik i saken: Leietaker sa ikke opp leieforholdet eller hevet leieforholdet når han påberopte seg mangelen om rømmingsvei. Husleietvist utvalget vil derfor ikke se på dette som en mangel. Når det gjelder arealsvikt i leiligheten sier husleietvistutvalget følgende.: Utvalget mener innklagde ved forundersøkelse ”så” hvilket areal leieavtalen faktisk gjaldt. Han kan derfor ikke påberope seg dette som en mangel. Husleietvistutvalgets konklusjon er at utleier blir frifunnet, og at leietaker må innbetale skyldig husleie, men ikke rettsgebyr og advokat utgifter.

Slik vi ser på denne avgjørelsen i husleietvist utvalget, la de til grunn at han hadde vært på en forundersøkelse. Leietaker hadde sett objektet, § 2-5 ble derfor styrket. Objektet holdt mål etter § 2-2, og derfor tapte leieboeren saken.

# Sammenligning av andre lover

## Avhendingslova

Etter å ha gjennom gått husleieloven finner jeg det naturlig å se på lov om avhending av fast eiendom, eller som forkortes avhendingslova. Grunnen til at dette er så naturlig, er fordi ordlyden i paragrafene i husleieloven og avhendingsloven er nesten helt like. De bygger på hverandre. Derfor er det naturlig å bruke avgjørelser i tvister om avhendingslova når man skal se på tvister i husleieloven. Dette har mye med at begge lovene handler om eiendom der den ene gjelder leie av eiendom, og den andre gjelder kjøp og salg av eiendom. Jeg vil gå gjennom de mest sentrale paragrafene i avhendingslova som har en sammenheng med husleielovens kapittel 2, og "leid som den er" klausulen.

### **Avhendingslova § 3-1**

#### *§ 3-1. Innleiande føresegn*

*(1) Eigedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.*

*(2) Ved vurderinga av om eigedomen har mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere ein mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.*

*(3) Seljaren svarer og for mangel som oppstår seinare, dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrot frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar, eller anna ved eigedomen fram til eit seinare tidspunkt.*

Dette avsnittet bygger på NOU 1979:48 Avhendingslova § 3-1 har ingen parallell til husleieloven, men den tar opp hva som skal vurderes som en mangel ved kjøp av fasteiendom. Ettersom som avhendingslova er bygget på avtalefrihet jfr. §1-2, sier paragrafen at det er en mangel hvis ikke eiendommen ikke er i samsvar med avhendingslova 3-2 til 3-6. Her taes opp hva som er minstekrav ved salg av eiendom. Avhendingslova § 3-1 henviser videre til avhendingslova § 2-4 hvor lenge selger er ansvarlig for mangler. I siste ledd i avhendingslova

§ 3-1 tar de opp at hvis selger har brutt avtalen ved for eksempel å holde igjen opplysninger jfr. Avhendingslova § 3-7, eller gi uriktige opplysninger jfr. Avhendingslova § 3-8. Selv om det ikke finnes en parallell til avhendingslova § 3-1 i husleieloven, er den ennå aktuell ettersom den henviser til hvor og hvordan du skal vurdere mangler ved salg av eiendom. Dette kan vinkles parallelt med husleieloven.

## **Avhendingslova § 3-2**

### *§ 3-2. Generelle krav til tilstanden*

*(1) Egedomen har mangel dersom han ikkje:*

*(a) høver for dei føremål som tilsvarande eigedomar vanlegvis vert brukt til, eller*

*(b) høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap, eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.*

*(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd skal eigedomen vere i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for eigedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.*

Dette avsnittet bygger på NOU 1979:48. Avhendingslova § 3-2 er en parallell til husleielovens § 2-2. Avhendingslova § 3-2 regulerer at den eiendommen som blir solgt skal ha en generell standard som for eksempel: Selger en et bolighus, så skal man kunne bo i det. Dette med mindre annet er avtalt., Dette er analogt med husleielovens § 2-2. ledd (b). Avhendingslova § 3-2 plukker opp tilfeller når det er salg av spesielle eiendommer som skal ha bestemte formål utenom det vanlige. Akkurat som i husleieloven har lovgiver lagt opp til at en mangels vurdering etter avhendingslova § 3-2 skal gjøres etter skjønn og en helhetsvurdering. Avhendingslova § 1-2 legger opp til at det er avtalesfrihet, det er derfor viktig å se på hva som har blitt avtalt ved salg av eiendom. Har kjøper blitt innformert om feil og mangler j.fr. kapitel 3 i avhendinglova, kan ikke kjøper påberope seg en mangel j.fr § 3-2.

## **Avhendingslova § 3-7**

Avhl § 3-7 manglende opplysninger om eiendommen har følgende ordlyd:

*Eiendommen har mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysninger om omstende ved eiendommen som seljeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjelder berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningen ikkje ble gitt.*

Avhl § 3-7 er helt parallell med husleieloven § 2-4. Den eneste forskjellen er at man bytter ut leier og utleier med kjøper og selger. Dette betyr at man kan se på rettsavgjørelser der selger ikke har gitt manglende opplysninger for å da se på hvordan man skal dømme. Det når det samme skjer i et leieforhold.

Trygve Bergsåker sier i sin bok kjøp av faste eiendom 2003 at avhandlingslova regulerer selgers opplysningsplikt. Altså kan sammenlignes med utleiers opplysningsplikt. Trygve Bergsåker sier videre bestemmelsen er ufravikelig i forbruker kjøp, jf avhandlingslova § 1-2 (2). Avhendingslova § 3-7 sier noe om manglende opplysninger på en eiendom. Den sier at en eiendom har en mangel dersom selger utelater å si noe om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen kunne regne med å få. Det er kun en mangel dersom den manglende opplysningen hadde innvirkning på avtalen. Hvis selger unnlater å opplyse om mangler ved eiendommen, kan kjøper gjøre mangelen gjeldene for eiendommen og avtalen. Dette betyr at man kan bruke rettsavgjørelser fra avhendingslova § 3-7, når man skal vurdere tvister om husleieloven § 2-4.

## **Avhendingslova § 3-8**

Avhl § 3-8 uriktige opplysninger om eiendommen har følgende ordlyd:

- (1) *Eiendommen har magel dersom omstende ved eiendommen ikke svarer til opplysningene som seljer har gitt kjøparen. Det samme gjeld dersom eiendommen ikke svarer til opplysningene i annonsen, salgsprospekt eller anna markedsføring på vegner av seljaren.*
- (2) *Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verket inn på avtala, og opplysningene ikke tide er retta på ein tydeleg måte.*

Trygve Bergsåker sier i sin bok om kjøp av fast eiendom 2003 at det forligger en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, hvis det har virket inn på avtalen.

Avhendingslova § 3-8 kan sammen lignedes med husleielovens § 2-3 som tar opp det samme tema om uriktige opplysninger. Det vil være naturlig å se på avhendingslova § 3-8 hvis du det skulle være en tvist i et husleieforhold som omhandler husleielovens § 2-3

## **Avhendingslova § 3-9**

**§ 3-9.** *Eigedom selt « som han er » e.l.*

Endå om eiendommen er selt « som han er » eller med liknande allment atterhald, har eiendommen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiendommen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

Trygve Bergsåker skriver i sin bok Kjøp av fast eiendom 2003 om avhendingslova § 3-9.

Bergsåker skriver at poenget med å ha en "som den er" klausul er at selger ønsker å ansvarsfraskrivelse nesten fullstendig. Han skriver videre at grunnen til at lovgiver har tatt med § 3-9 i avhendingslova er fordi å begrense selger ansvarsfraskrivning i forhold til avhendingslova § 3-7 og § 3-8. Det betyr at selgers opplysningsplikt slår fullt ut selv om selger har en "som den er" klausul. Bergsåker skriver videre at en "som den er" klausul etter

avhendingslova § 3-9 vil stille selger i en bedre posisjon, enn hvis selger ikke hadde brukt den. Ettersom dette vil gjøre at eiendommen må være vesentlig dårligere stand for å ha en mangel etter avhendingslova § 3-9.

Ettersom avhendingslova § 3-9 og husleielovens § 2-5 er så like, og bygget opp på samme prinsipp, så vil det være naturlig at man kan se på rettsavgjørelser der avhendingslova § 3-9 er brukt. Dette for å se hvor langt man kan strekke husleielovens § 2-5 i tvister der eiendom er solgt "som den er" og eiendom er leid "som den er". Bergsåker setter selv paralleller mellom avhendingsloven § 3-9 og kjøpslovens § 19 som omhandler "som den er". NOU 1993:4 setter også likhetstrekk mellom avhendingslova og husleieloven. Dette betyr at det er naturlig å bruke dem opp mot hverandre.

### **Avhendingslova § 3-10**

Avhl § 3-10 synfaring og anna forundersøking har følgende ordlyd:

- (1) Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen kjente, eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.*
- (2) Har kjøparen før avtala vart inngått undersøkt eigendommen, eller uten rimelig grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljer om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldene som mangel noko som burde vært kjent med ved undersøking. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru.*
- (3) Fyrste og andre ledd gjer inga innskrenking i § 3-7 om manglande opplysninger om eigendomen.*

Trygve Bergsåker 2003 skriver at paragrafen kan sammenlignes med husleielovens § 2-6 om forundersøkelse. Det denne paragrafen tar opp, er kjøpers undersøkelsesplikt. Paragrafen gjør det tydelig at kjøper kan ikke påberope seg en mangel som han burde ha sett på en visning. Han kan gjøre mangelen gjeldene hvis han hadde god grunn for å ikke komme på visning. Avhendingslova § 3-10 tar også opp at selger ikke kan påberope seg avhendingslova § 3-10, hvis selger har unnlatt å opplyse om mangler som vil virke inn på avtalen. Her kommer avhendingslova § 3-7 inn. Jeg ønsker å understreke at selgers opplysningsplikt veier tyngre enn kjøpers undersøkelsesplikt. Dette er en parallell til husleielovens § 2-6. Hvis selger har



fått kjøper til å ta en forundersøkelse av objektet, vil dette styrke avhendingslova § 3-9 som er en direkte parallell til husleielovens § 2-5. Det er derfor disse lovene er så aktuelle ovenfor hverandre.

## **Rettspraksis**

### **RT 2005-1281**

*RT 2005 1281* Partene i denne saken var Kristin Underberg og Pål Erik Jensen (kjøpere) Vs Irene Hamre (selger): Saken gjelder prisavslag grunnet mangler ved eiendommen. Eiendommen er solgt etter avhendingslova § 3-9. Hovedtvisten gjelder badet i eiendommen. Et år før eiendommen ble solgt pusset selger opp badet i boligen. Arbeidet ble utført av hennes tidligere samboer. Samboeren jobbet i Norsk flisteknikk AS. Han hadde ikke utdanning og var ikke våtromssertifisert, men han hadde flere års erfaring. Ettersom det var selgers samboer som utførte arbeidene, hadde hun ikke dokumentasjon på arbeidene. Jobben var heller ikke byggemeldt. Når hun bestemte seg for å selge boligen skaffet hun seg boligsalgforsikring gjennom Gerling AS. Når hun tegnet denne forsikringen måtte hun svare på en del spørsmål om tilstand på boligen. Under punktet våtrom står det er selger kjent med om badet er bygget etter håndverkmessig standard, eller om det har vært noen problemer med badet, dette forsikret hun var helt i orden i avkrysningsskjemaet. Videre hadde hun en takstmann som gjennomgikk boligen. Om badet ordla takstmannen seg slik ”*En dårlig finish på/rundt flislegging i vaskerom og bad. Fugemasse i hjørner i overgang gulv/vegg bør skrapes bort og erstattes med silikon. Det er noe usikkert hvorvidt flisene på badet og vaskerom er lagt på tilfredsstillende underlag. Dessuten er det usikkert om det er tilfredsstillende membran på badegulvet. Eier opplyser imidlertid at det finnes garantier på badet er laget på tilfredsstillende måte. Denne garantien bør fremlegges.* Kjøperne la inn et bud på 985 000 NOK. I budet hadde Kjøperen et forbehold om at skriftlig dokumentasjon på badet fremlegges, og forsikring på at alt med badeter tilfredsstillende. Selger godtok budet og innhentet et skriv fra Norsk flisteknikk, og sin eks samboer. I Skrivet fra Norsk Flisteknikk AS står det ”*Det er brukt Mapei produkter. Alle vegger er primet. Alle våte soner er det brukt smøremembran. Det er brukt fiberforsterkninger i alle plater skjøter, alle hjørner og overganger, gulv og vegger. Dette er utført av Bjørn Arild Svendsen som er godkjent våtromsarbeider. Hvis det skulle oppstå problemer, vil jeg være behjelpelig med og utbedre skaden et år fra overtagelsen av Hagatjernsveien 24 b*”. Kjøpekontrakten ble inngått 26.08.99. I kjøpekontrakten står det ”*Kjøper overtar eiendommen med de feil og mangler som*

*fremkommer i denne tilstandrapport, og fritar selger for ethvert ansvar forbundet med disse”*

Forbeholdet til kjøperne som de ga med budet, ble ikke tatt med i kontrakten. Begge parter signerte kjøpekontrakten. Om lag et år etter overtakelsen oppdager kjøperne at det er noen løse fliser på badet. Ved en nøyere undersøkelse blir det konstatert at hele badet måtte rives, og bygges opp på nytt. Kjøperne kontakter både selger og forsikringsselskapet. Partene klarer ikke å komme til forlik. Da bestemmer kjøperne seg for å rive badet på eget initiativ, og bygger det opp igjen for 232 260 NOK. Etter dette går kjøperne til sak mot selger og forsikringsselskapet. Kjøperne påstår at badet ikke faller under § 3-9 i kjøpekontrakten, ettersom de hadde det som forbehold i budet sitt. Selger på sin side påpeker at forbeholdet var ikke tatt med i kjøpekontrakten. Dessuten har kjøperne blitt opplyst om badets mulig feil og mangler i tilstandrapporten. Selger påstår da at hun har opprett holdt sin opplysningsplikt fordi det der står om mulig mangler i tilstandrapporten. Selger påstår videre at hun krysset av at hun trodde at badet var gjort etter håndverkmessig standard. Dette fordi hennes eks samboer jobbet i Norsk flisteknikk AS.

Høyeste Rett kom frem til at selger hadde opprette hold sin opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-8, og derfor kunne påberope seg avhendingslova § 3-9 ”*som den er*”. Kjøperen tapte saken.

Som vi ser av denne dommen påberopte selger seg ”*som den er*” klausulen. Dette går bra ettersom hun ikke bryter § 3-8. Parallellen her blir husleielovens § 2-3 og husleielovens § 2-5.

## **RT 2002 1425**

RT 2002 1425. Saken er mellom partene Knut B Larsen (selger) mot Ingrid Solvang og Geir Atle Lie (kjøpere). Kjøperen kjøpte en boligeiendom i Aurskog-Høland kommune. Boligeiendommen hadde tidligere vært en hytte, men hadde på 1980 tallet blitt bygget om til et bolighus. I salgsprospektet var taksten satt til 950 000 NOK, med et fratrekk på 250 000 NOK grunnet slit og elde. Det var i taksten påpekt enkelte ting som måtte utbedres. Spesielt var utbedring av vann innsig i grunnmuren nødvendig. Det var i salgsoppgaven og i kjøpekontrakten ”*som den er*” klausul etter avhendingslova § 3-9. Kjøperne overtok eiendommen den 1. november 1999, og flyttet med en gang inn i boligen. Den 6. desember sendte kjøper et brev til forsikringsselskapet til selger. Kjøper påberopte seg en mangel grunnet lekkasje på badet, og innsigende vann i grunnmuren. Dommen i høyesterett tar kun for seg manglende i grunnmuren, ettersom selger og kjøper ble enige om mangelen i badet

etter rettsavgjørelsen i lagrett. Når det kommer til grunnmuren i boligen påpeker selger at denne mangelen var opplyst om i taksten, og at kjøpekontrakten hadde en ”som den er ” klausul. Selger påstod videre at kjøper kunne ha tatt en bedre forundersøkelse av eiendommen. Kjøper hevder videre at feilen i grunnmuren er større en antatt på den takst som var fremlagt ved kjøpet. Høyesterett kom frem til at både selger og kjøper ikke var bygningskyndige.

Høyesterett mente derfor at ingen av dem kunne ha hat kunnskap om at grunnmuren var verre en først antatt. Høyesterett dømte derfor at selger hadde opprett sin opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-8, og kunne derfor påberope seg avhendingslova § 3-9 ”som den er”.

Som vi ser av denne dommen påberopte selger seg ”som den er” klausulen. Men ettersom de ikke hadde opprett holdt opplysningsplikten sin så ble ikke ”som den er ” klausulen gjeldende.

# Kjøpsloven

Jeg ha valgt å ta med kjøpsloven i denne oppgaven. Grunnen til dette er fordi husleieloven, avhendingsloven etc. mangler kapitler som bygger på kjøpsloven. Kjøpsloven er den eldste loven i Norge som tar opp denne problematikken. Det er også spennende å ta med kjøpsloven. Dette fordi den knytter husleieloven opp mot internasjonal handel.

## ***Innledning til ny kjøpslov***

Den 31. januar 1967 oppnevnte justisdepartement et utvalg som skulle samarbeide med justisdepartementene i Sverige, Danmark og Finland.. Utvalget skulle se på en revisjon av kjøpsloven av 1907. Grunnen til at man ønsket et samarbeid over grensene er fordi handel dreier seg mye om kjøp og salg over landegrensene. Det er derfor viktig å ha et tett samarbeid om slik at handel over grensene, for å oppnå minst mulig risiko. Dette vil skje ved at lovene i de ulike landene er noen lunde like. Utredningen av den nye loven kom i 1976 NOU 1976:34. Selv om utredningen var ferdig, ville man vente litt med å fremme lovforslaget. Grunnen til at man ventet med å fremme lovforslaget var fordi man ventet på utfallet til UNICITRAL sitt arbeid med en konvensjon av internasjonale kjøp under FN-konvensjonen. FN konvensjonen ble vedtatt 1980. Etter at FN vedtok sin konvensjon dannet et nordiske landene en ny arbeidsgruppe for å lage enda et nytt forslag til Kjøpsloven. Etter et tettsamarbeid kom NOU 1984:5. Denne NOU ble deretter sendt til høring i de forskjellige nordiske landene.

## ***Norges forhold til FN-konvensjonen***

Dette avsnittet bygger på NOU 1976.34. Norge tok det standpunktet at FN konvensjonens bestemmelser skulle følges i den nye kjøpsloven. De andre nordiske landene ville heller følge FN-konvensjonen med en tilleggslov. Dette betød at Norsk kjøpslov ville innholde internasjonale lover om kjøp og salg som samsvarte med FN-konvensjonen. Norge synes ikke dette gjorde noe ettersom kjøpslovene er så internasjonale i utgangspunktet. Grunnen til at lovene er så like over landegrensene, er for å fremme handle og redusere risiko. Såkalte konsolidert lover. Utvalget kommenterte det slik: Utenrikshandel spiller en stor rolle for Norge. Det er derfor viktig å samordne de nasjonale og internasjonale lovene. Dette ser man tydelig i Husleieloven, avhendingslova og kjøpslova at en rekke paragrafer, spesielt ved

mangels vurdering er meget like. Dette betyr at *Husleieloven* bygger på *internasjonale juridiske mangels vurdering*.

## **Kjøpsloven § 17**

Kjøpslovens § 17 lyder slik:

*Tingen skal være i samsvar med de krav til art, mengde, kvalitet, andre egenskaper og innpakning som følger av avtalen.*

*Dersom annet ikke følger avtalen skal tingen:*

*Passe for de formål som tilsvarende ting vanligvis brukes til.*

*Passe for et bestemt formål som selger var eller måtte være kjent med da kjøpet ble inngått, unntatt når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakskunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelighet grunn til å gjøre det.*

*Ha egenskaper som selger har vist til ved å legge fram prøve eller modell.*

*Være pakket på vanlig eller annen forsvarlig måte som trengs for å bevare og beskytte tingen.*

*Tingen har mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene i paragrafen.*

§ 17 i kjøpsloven er tilsvarende husleielovens § 2-2 generelt krav til husrommet. Bergem, Konow og Rognlien 2008 skriver at § 17 definerer de grunnleggende krav som stilles til tingens egenskaper, og gir herved en indirekte definisjon på mangels begrep. Kjøpsloven fra 1907 hadde ikke en tilsvarende paragraf, men i 1974 fikk kjøpsloven en definisjon av mangel ved forbrukerkjøp når ting ble solgt med "som den er" klausuler. Selv om kjøpsloven av 1907 ikke hadde noen generell mangeldefinisjon, var det ikke ukjent at andre lands lovgivning hadde det. For eksempel Tyskland hadde det. Formkravene som § 17 ledd (1) krever at tingen skal være det som er avtalt både når det gjelder mengde kvalitet osv. Historisk har man brukt kjøpsloven for å vurdere mangler også i husleieforhold før husleieloven fra 1939 kom.

## **Kjøpsloven § 18**

Kjøpsloven § 18 lyder slik:

*Reglene om mangler gjelder også når ting ikke samsvare til opplysningen som selger i sin markedsføring, eller ellers har gitt om tingen, dens egenskaper eller bruk og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.*

*Reglene i første ledd gjelder tilsvarende når tingen ikke svare til opplysningen som noen annen enn selgeren har gitt på tingens innpakning, i annonse eller annen markedsføring på vegne av selger eller tidligere salgslodd. Dette gjelder ikke om selger verken visste eller burde ha visst at opplysningen var gitt.*

*Reglene i første og andre ledd gjelder ikke når opplysningene i tide er rettet på en tydelig måte.*

Kjøpsloven § 18 er tilsvarende til husleielovens § 2-3 uriktige opplysninger og husleielovens § 2-4 manglende opplysninger. Det er altså en mangel hvis selger gir feil informasjon om tingen han selger, eller hvis han holder tilbake opplysninger om tingen som ville ha virket inn på avtalen. Kjøpsloven § 18 kan vi bruke til å vurdere hvordan man skal vurdere en mangel i husleieforhold etter som husleieloven er bygget på prinsipper fra kjøpsloven. Dette er også kommentert i *NOU'en 1993:4*

## **Kjøpsloven § 19**

Kjøpsloven § 19 lyder slik:

*Selv om tingen er solgt som den er, eller liknende alminnelig forbehold, forligger mangel når tingen ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt om tingen, dens egenskaper eller bruk, og som kan antas å ha virket inn på kjøpet.*

*Selgeren ved kjøpet har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold ved tingen, eller dens bruk som han måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få, så fremt unnlåtelsen kan antas å ha virket inn på kjøpet, eller tingen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med etter kjøpesummen størrelse og forholdet ellers.*

*Selges brukte ting på auksjon gjelder reglene i første ledd tilsvarende så langt de passer*

Kjøpsloven § 19 er tilsvarende til husleielovens § 2-5 leid ”som den er”

Bergem, Konow og Rognlien 2008 skriver i sin bok av kjøpsloven at § 19 tilsvarer § 45 b i kjøpsloven fra 1907. Det er ikke noen ”som den er” klausul i FN-konvensjonen. Man har derfor overlatt tolkningen av ”som den er” klausuler til de enkelte nasjonenes lovgivning. I første ledd i § 19 tar man opp det å ta generelle forbehold. For at ”som den er” klausulen skal gjelde med kjøp og salg så gjelder en del form krav som blir tatt opp de i forskjellige leddene under. I ledd (a) tar man opp at selger har opplysnings plikt om ting rundt gjenstanden som kan virke inn på kjøpet. Ledd (b) tar opp det å holde igjen informasjon som kan virke inn på kjøpet. Ledd (c) tar opp t det viser seg at ting er dårligere stand enn man kunne forvente altså man har kjøpt katta i sekken så gjelder ikke ”som den er” klausulen. Til slutt tar den opp ting solgt på auksjon. Man ser tydelig her at husleieloves § 2-5 bygger direkte på kjøpsloven § 19. Det er derfor viktig å bruke § 19 for å se hvordan retten tolker ”som den er” klausuler for så å kunne bruke det i en husleietvist. Dette er fordi det er flere rettsavgjørelser i kjøpsloven enn det er i husleieloven, men prinsippene er de samme.

## ***Rettspraksis.***

### **LB 2008-132301**

Saken LB 2008-132301 gjelder kjøp av en brukt turbåt fra 1939, som viser seg å ta inn store mengder vann rett etter overtagelse. Kjøper ønsker derfor å heve kjøpet, mens selger på beroper seg at båten er kjøpt ”som den er”.

Saken er mellom de to partene John-Henry Johnsen, senere Johnsen som selger og Vidar Halsøy senere Halsøy som kjøper.

Johnsen la ut båten Norlandskutteren fra 1939 ut for salg på Finn.no. Halsøy meldte sin interesse for båten. Partene hadde mye kontakt over telefon, og møttes også en gang i Bergen før kjøpet når Johnsen var i byen grunnet sitt arbeid.

Halsøy ville kjøpe båten, og tok derfor en forundersøkelse av båten sammen med Arne Eiddal som han engasjerte for å se på båten når den lå i Fredrikstad. Johnsen kunne ikke være med på

denne befaringen grunnet sitt arbeid. Etter å ha sett på båten ble partene enig om at båten skulle kjøpes for 200 000 NOK, og at Johnsen skulle få den seilt ned til Arendal for overlevering. Johnsen kunne ikke ta seg fri fra jobben for å seile båten ned til Arendal. Johnsen engasjerte derfor Terje V Gundersen og Jan Henry Rødseth som begge hadde erfaring med seiling, for å kunne seile båten ned til Arendal. På nedfarten ned til Arendal begynte båten å ta inn mye vann. Dette forklarte de til Halsøy. Det var fordi båten hadde ligget til kai en god stund, og at tre verket derfor var tørt og ville derfor trekke inn vann. Noe som var naturlig for en trebåt. Det ble også opplyst om at en lensepumpe hadde gått under seilturen. Johnsen kjørte ned til Arendal og møtte Halsøy. Når de møttes skrev begge under en forhåndslaget salgskontrakt. Halsøy og hans mannskap begynte deretter på ferden til Bergen.

Neste dag begynte båten å ta inn store mengder vann. Etter hvert sluttet også den andre lense pumpen å virke. Halsøy og mannskap klarte å tilkalle hjelp, og fikk hjelp til å bli tauet inn til nærmeste havn. Bilder av dette viser at vannet lå mellom 30-40 cm over dørken. Halsøy kontakte Gjensidige forsikring om saken. Gjensidige fikk laget en teknisk rapport om båten av Veritas. Rapporten viste at av 16 kjølebolter ble kun 1 godkjent. Gjensidige konkluderte irapporten med at båten var kondemnabel, og ikke sjødyktig. Gjensidige tilbød Halsøy kun 59 291 NOK for båten. Gjensidige hadde stipulert båtens verdi til 280 000 NOK, men tatt et fradrag på 220 000 NOK. Det var også trukket i fra 3000 i egenandel, og lagt til 2281 NOK i reiseutgifter.

Gjensidige valgte senere å hugge båten, begge parter opplyste av de ikke hadde blitt informert av Gjensidige om at båten skulle bli hugget.

Etter dette kontaktet Halsøy Johnsen om at han ønsket å heve kjøpet. Som svar fikk Halsøy et tilbud på 30 000 NOK. Dette beløpet ble senere forhøyet til 100 000 NOK. Halsøy godtok ikke dette tilbudet og gikk til sak mot Johnsen.

Fredrikstad tingrett kom til følgende dom:

1. John-Henry Johnsen dømmes til å betale Vidar Halsøy 210 000 NOK pluss renter.
2. John-Henry Johnsen dømmes til å betale Vidar Halsøy 99 659 NOK i saksomkostninger.

John-Henry Johnsen anket dommen fra tingrett til lagrett.

Johnsen Anførte i hovedtrekk:



Båten var solgt ”som den er”. Halsøy hadde godkjent båten tilstand ved overlevering, herunder redusert lensekapasitet. Vanninntrengningen som oppstod senere etter levering er kjøpers risiko. Johnsen forklarte videre at dette var en 70 år gammel båt til kun 200 000 NOK, og det derfor måtte være påregnelig å forvente å finne enkelte feil og mangler på en så gammel båt. Feil som ikke selger kan være ansvarlig for. Han påstod videre at kjøper var informert om at båten ikke var tett, og at den var sparklet med sement. Johnsen fortsatte med at vanninntrengningen ikke skyldes båten tilstand, men kjøpers bruk av båten ettersom han hadde seilt med redusert lense kapasitet. Videre sier han at forsikringsselskapet sin rapport på båten er uten betydning i forhold til avtalen mellom partene. Johnsen sier videre at til den bruk han har brukt båten, har den passet utmerket. Han har derfor dekket kravet i kjøpsloven § 17. Johnsen sier videre at Halsøy gjorde en forundersøkelse med kyndige folk før han kjøpte båten. Selger mener at han har oppfylt sine plikter, og det er derfor ikke grunnlag til å heve kjøpet. Det er heller ikke grunnlag til å heve etter kjøpslova § 66, ettersom båten er hugget og ikke kan tilbakeleveres.

Selger har nedlagt påstand:

1. John Henry Johnsen frifinnes.
2. John-Henry Johnsen tilkjennes saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Ankemosparten Vidar Halsøy har anført:

Det forligger vesentlige mangler ved båten som berettiger kjøper å heve kontrakten. Båten er ikke i samsvar med avtalen. Båten kan heller ikke brukes til avtalt bruk etter kjøpsloven § 17. Båten er ikke solgt ”som den er”. Kjøper har overholdt sin undersøkelsesplikt, men selger har ikke opprettholdt sin opplysningsplikt. Kjøpers håndtering av båten har vært aktsom. Det at båten ikke kan tilbakeleveres forhindrer ikke at kjøpet kan heves.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Vidar Halsøy tilkjennes saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Lagmannsretten ser slik på saken:

Hovedvilkåret for å kunne heve kjøpet er hvis det foreligger en vesentlig kontraktsbrudd. Utgangspunktet må derfor være å se om kontrakten er oppfylt. Lagmannsrettet legger til grunn at kjøper var opptatt at båten hadde et godt skrog. I en e-post for kjøpet bekrefter selger

at skroget på båten skal være bra, og at den har vært en overhaling av båten. Halsøy sin fagkyndige hadde kun bemerket feil og mangler over dekk, men at skroget skulle være bra. Partene signerte en standard kontrakt for kjøp av båt. Det er krysset av at det ikke var lekkasje og råte i båten. Det er heller ikke noen ”som den er” klausul i kontrakten. Under overfarten fra Fredrikstad til Arendal inntok båten vann, men det ble opplyst til kjøper at det var minimalt. Kjøper ble også opplyst om at den ene lensen hadde sluttet å virke. Kjøper begynte å seile mot Bergen, men båten havarerte, og de måtte tilkalle unnsetning og få båten tauet til nærmeste havn. Det er bevist at på 2 dager ble båten tømt 4 ganger for vann. Gjensidige sin rapport fastslo at båten ikke var sjødyktig, og at den måtte hugges. Ingen av partene ble informert om dette før det var for sent. Med de opplysningene selger og kjøper har gitt så virker det som at kjøper ble forspeilet en god turbåt.

Tingsretten med sakkyndig meddommer, konkluderte med at båten ikke tålte åpen sjø. Dette førte til at gammel tetting løsnet, og båten begynte å ta inn vann. Tingsretten er enig med selger om at kjøper måtte forvente noe slitasje av en 70 år gammel båt. Men tingsretten mener videre at kjøper ikke kunne forvente en lekkasje i denne størrelses ordener.

Slik Lagretten ser det har kjøper kjøpt en båt som er langt dårligere stand enn det man kunne forvente i henhold til kontrakten. Når det kommer til at det ikke kan heves siden båten var hugd sier lagretten at selger ikke er ansvarlig ettersom forsikringsselskapet hadde tatt over båten.

Lagretten konkludere med at Halsøy kan heve kjøpet og anken blir forkastet.

Som man ser av denne dommen, ble selger kjent skyldig. Hadde han hatt en ”som den er” klausul i kjøpekontrakten ville det kunne hatt betydning for utfallet fordi det ville ha virket formildende.

## **RG 2004 501**

Saken [RG 2004-501](#) gjelder kjøp av 28 persiske og orientalske tepper som ble kjøpt på auksjon. Kjøper ville i ettertid heve kjøpet. Grunnen for at han ønsket å heve, var fordi han mente markedsføringene av teppene var sterkt overdrevet. Han ble villedet til å betale for høy pris for teppene.

Selger Auksjonshuset AS senere Aksjonshuset. Skulle holde aksjon på tepper på Rica hotell i Oslo. I markedsføringen av teppene het det: *Viktig auksjon over beslaglagte eksemplariske persiske og orientalske tepper av høy verdi*. Enkelte av teppene hadde fått adjektiver som utrolig fint, praktfullt, dekorativt og enestående. Alle teppene ble solgt ” som de var”.

En av de som leste annonsen og fattet interesse for auksjonen var Svein Erik Bakke. Han var bedre kjent som avdøde finansmannen vaske-Bakke. Bakke møtte opp på auksjonen. Før auksjonen begynte, var de forskjellige teppene lagt frem for forundersøkelse. Når auksjonen begynte var Bakke en ivrig byder på de forskjellige teppene. Bakke fikk tilslag på 28 av teppene. De 28 teppene kom til sammen på en pris på 489 924 NOK inkludert merverdiavgift. Bakke ønsket å betale med kreditt kort, men det viste seg at han gikk over grensen på kortet. Det ble derfor avtalt at Bakke skulle komme tilbake dagen etter og betale for teppene.

Neste dag ringte Bakke til Auksjonshuset. Han fortalt at han hadde vært i kontakt med en teppekyndig person som han ønsket skulle gjennom gå teppene sammen med han. Auksjonshuset tillot dette. Etter at Bakke og den teppekyndige hadde gått gjennom teppene, ville Bakke heve kjøpet på de fleste teppene bortsett fra noen få tepper. Auksjonshuset avslo kravet til Bakke. Når oppgjøret ikke kom fra Bakke, saksøkte Auksjonshuset Bakke.

Bakke sendte inn tilsvar på saken mot Auksjonshuset. Bakke mente at han hadde blitt villedet av markedsføringen til å tro at teppene var mye mer verdt enn de egentlig var. Han hadde tenkt å videreselge dem med fortjeneste. Bakke forklarte videre i tilsvaret sitt at han ikke hadde fagkunnskap på området.

Saksøker Auksjonshuset har gjort følgende gjeldende:

Det er inngått bindene kjøpsavtaler på 28 tepper med Bakke. Det forligger ingen hevingsgrunnlag for teppene. Bakke er forpliktelse til å gjøre opp kjøpet. Det at Bakke har beveget seg inn på et nytt forretningsområde og blitt skuffet kan ikke lastes Auksjonshuset. Alle teppene er solgt ”som de var”. Kjøpene kan ikke heves da teppene ikke er i vesentlig dårligere stand en forventet. Bakke hadde også anledning til å gjøre en forundersøkelse av teppene.

Saksøker har lagt ned slik påstand

1. Svein Erik Bakke dømmes til å betale Auksjonshuset AS 489 924 NOK.
2. Auksjonshuset AS tilkjennes saksomkostninger.

Saksøkte Svein Erik Bakke, har anført følgende:

Grunnen til at han møtte opp på auksjonen, var den forlokkende markedsføringen. Han hadde ikke kunnskaper om tepper, men markedsføringen gjorde at han følte han kunne gjøre noen kupp. Bakke mener videre at han kan heve kjøpet. Grunnen er at teppene ikke var av den kvalitet som han var forspeilet. Tross anmodning er innførselspapirer for teppene ikke fremlagt. Med disse for hånden kunne man sett hva Auksjonshuset selv egentlig verdsatte teppene til. Den unnlatte fremleggelse må tale mot auksjonshuset.

Saksøkte har lagt ned påstand:

1. Svein Erik Bakke frifinnes
2. Auksjonshuset AS dømmes til å betale saksomkostningene.

Retten bemerker:

Retten kommer frem til at Bakke skal sees på som en forbruker kjøper. Retten mener at Auksjonshuset AS ikke kan fraskrive seg forbrukerkjøpsloven, ettersom det er en auksjon. Retten bemerker at villedende markedsføring kan sees på en mangel og sette tilside ”som den er” klausuler. Retten vurderte hvert eneste teppe med sakkyndig person. Retten kom frem til at enkelte av teppene var røverkjøp, mens andre var til markedspris, og noen var over markedspris. Retten kom frem til at 5 av de 28 teppene kunne heves. Saken var dels vunnet dels tapt.

Domsslutning

1. Svein Erik Bakke dømmes til å betale Auksjonshuset 289 044 NOK
2. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

Her ser vi at ”som den er” klausulen blir satt til side når retten mener det har vært villedende markedsføring. Dette blir det samme som å gi uriktige opplysninger etter husleielovens § 2-3, og da faller husleielovens § 2-5 bort.

## **Bruk av eiendomsmegler i husleieforhold.**

Dette kapitlet bygger på NOU 2006:1. Det blir oftere og oftere mer vanlig å bruke profesjonelle aktører for å leie ut leiligheten sin, og til å ha oppfølging av leieforholdet. Eksempel på slike profesjonelle aktører er Utleie megleren som er en eiendomsmeglerkjede

som kun har spesialisert seg på utleie av boliger for utleiere. Dette gjør de isteden for tradisjonelt kjøp og salg av bolig. Vil det ved bruk av en profesjonell aktør begrense utleiers forpliktelser ovenfor leier? Vil forpliktelsene isteden for falle på mellommannen?

Husleielovens § 2-3 sier: *Det forligger en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med opplysninger gitt av utleier, eller på utleiers vegne.*

Slik det ser ut på husleielovens § 2-3 så vil utleier være i samme situasjon i forhold til mangler, selv om det er brukt en mellommann. Men eiendomsmegler har en undersøkelsesplikt når han inngår et oppdrag. Vil dette bety at utleier kan få noe begrenset ansvar hvis det skulle vise seg at megler burde ha funnet feil ved leieobjektet som utleier ikke visste om. Man må huske på at i dagens marked er det mange uproffesjonelle utleiere som gjerne eier en eller to leiligheter som de aldri har bodd i. De kjenner heller ikke ofte til lovverket slik en eiendomsmegler gjør.

## ***Eiendomsmegler loven § 6-7..***

(1) Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

(2) Oppdragstakeren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,
2. eierforhold,
3. tinglyste forpliktelser,
4. tilliggende rettigheter,
5. Grunnarealer.
6. Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte.
7. Eventuell adgang til utleie av eiendommen, eller deler av denne til boligformål.
8. Ferdiggattest, eller midlertidig brukstillatelse.
9. Ligningsverdi og offentlige avgifter,
10. Forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett.
11. Spesifikasjon over faste løpende kostnader.
12. Hvis kjøpesum er fastsatt: Totalkostnad som omfatter alle gebyr, avgifter og øvrige kostnader,
13. Hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling over prisantydning, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader.
14. Hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2.

(3) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 3, og i forbindelse med formidling av sameieandeler og eierseksjoner, skal den skriftlige oppgaven også inneholde følgende opplysninger:

1. Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette.
2. Separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode.
3. Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader

eller usolgte enheter hørende til prosjektet.

4. Relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstdokumentet, sameieandelen, eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler.
5. Vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet ol. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.

(4) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-2 annet ledd nr. 4, skal den skriftlige oppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstakeren.

(5) Departementet kan i forskrift fastsette nærmere regler om hvilke opplysninger som skal inntas i oppgave som nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, samt fastsette ytterligere krav.

Eiendomsmeglerlovens NOU 2006: 1 tar opp leieformidling i kapitel 5.3.3. Det første lovgiver skriver er ” eiendomsmeglingsloven omfatter også mellommannsvirksomhet ved inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakter til fast eiendom jf eiendomsmegler lovens nr 53 1989 § 1-1 første ledd nr 2. Leieformidling har vært omfattet av definisjon av eiendomsmegling helt siden den første lov om eiendomsmegling av 19. juni 1931”. Dette betyr at skal en inngå husleiekontrakter, så må en ha meglerbrev. NOU’en sier videre at det ikke er avgjørende hvordan utleiefirmaet er organisert. I følge eiendomsmegler loven § 1-1 annet ledd gjelder loven ” enhver som driver inn- og utleievirksomhet med formål å formidle feste eller leiekontrakter til fast eiendom. Grunnen til at de vedtok en lovendring 24. juni 1994 nr 28, var for å forhindre omgåelse av eiendomsmeglerloven. Det hadde på dette tidspunktet dukket opp en del selskaper som drev useriøst med leieformidling. Der både leietaker og utleier satt igjen som tapere. NOU’en sier videre at et næringsutleieoppdrag for eksempel leie av et restaurantlokale kan være vel så sammensatt og komplisert som et salgsoppdrag. Utvalget sier videre ” leieformidling utføres i dag både av eiendomsmeglerforetaket som har spesialisert seg på dette, og av foretak som for det meste formidler kjøp og salg av eiendommer. Innenfor begge kategorier finnes det foretak som i forlengelsen av utleieformidlingen også driver utleieforvaltning. Dette innebærer blant annet å ta hånd om korrespondansen mellom leietaker og utleier etter at leiekontrakten er inngått. Videre yte bistand i forbindelse med innkreving av husleie og iverksetting av tiltak ved mislighold fra leietaker. Utvalget sier videre at utleieforvaltning er ikke å anse som eiendomsmegling, men som annen næringsvirksomhet. Dette betyr at man kan driver eiendomsforvaltning uten meglerbrev.

I NOU'en fra 2006: 1 kapitel 10.3.2 tar den opp problematikken om meglers undersøkelses og opplysningsplikt. I eiendomsmeglerloven fra 1989 § 3-7, tar en opp meglers undersøkelse opplysnings plikt. Den gamle paragrafen lød slik:

### §3-7 Meglers undersøkelsesplikt

- (1) Megler skal så langt *det synes rimelig*, innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Har megler ikke foretatt innhenting og kontroll av nødvendige opplysninger, skal kjøperen før handelen sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.

Utvalget sier: Eiendomsmeglernes undersøkelsesplikt er nærmere regulert i eiendomsmeglingsloven fra 1989 § 3-7. megler skal så langt det synes rimelig innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Undersøkelsespliktens er gjenstand for nødvendige opplysninger om eiendommen. Dette har et omfang ut over minstekravene etter eiendomsmegler lovens fra 1989 § 3-6 jf. NOU 1987: 14 s 75 elementene i undersøkelsesplikten angis av kriteriene innhente og kontrollere, mens intensiteten følger kriteriet ”rimelig”. Det siste angir skjønnsmessig norm, hvor grensen for undersøkelsesplikten må fastsettes konkret. Som det fremgår av NOU'en 1987:14 er det ikke meglers oppgave å iverksette tidkrevende og kostbare undersøkelse for å kontrollere selgers/utleiers opplysninger. Plikten til å innhente og kontrollere opplysninger bør derfor bare gjelde så langt det synes rimelig. Utvalget konstaterer at i NOU'en fra 1987:14 tas det utgangspunkt i at eiendomsmeglernes viktigste kilde til opplysninger om eiendommen er selger. Utvalget sier videre at hvor langt eiendomsmeglernes undersøkelsesplikt rekker, må avgjøres ut fra kravene til god meglerskikk. God meglerskikk blir definert i NEF sine etiske regler se neden under.

### § 1 Generelt

Medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk. God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket.

Medlemmene skal i sin faglige virksomhet ha en fri og uavhengig stilling.

Medlemmene plikter å overholde de til enhver tid gjeldende lover og regler for eiendomsmegleryrket.

God meglerskikk blir definert som å følge dagens lover og normer.



NOU'en presiserer at det er viktig å se på annen lovgivning når det kommer til Eiendomsmegler lovens § 3-7. De skriver at det er naturlig å se på selger opplysningsplikt jf avhendingslova § 3-7, bustadsoppføringslova § 26 og husleielovens § 2-3. Det samme gjelder selger uriktige opplysninger jf avhendingslova § 3-8, bustadsoppføringslova § 27 og husleielovens § 2-4. Dette betyr at utleier identifiseres med opplysninger som er gitt av megler etter disse bestemmelsene. Dette innebærer at dersom megler gir uriktige og manglende opplysninger om eiendommen, vil utleier ha et mangels ansvar i den grad vilkårene i husleielovens § 2-3 og § 2-4 blir brutt.

Hovedkonklusjonen på bruk av mellommann i utleieforhold er at hovedansvaret ligger på utleier og ikke megler. Dette fordi utleier kjenner eiendommen bedre enn megler. Utleier er meglers viktigste informasjonskilde.

### ***Erstatningsansvar for mellommann***

Før jeg tar for meg de forskjellige paragrafene og rettspraksis, ønsker jeg å påpeke de tre forhold som må være tilstede for at eiendomsmegler skal kunne bli erstatningsansvarlig. Dette følger av vanlig juridisk metode.

Culpa er et latinsk ord og betyr skyld. Det omfatter både uaktsom og forsettelig opptreden. Det anvendes i norsk rett som et grunnvilkår for å utløse erstatningsansvar. i følge [www.jusstorget.no](http://www.jusstorget.no)

For at man skal kunne påberope seg culpaansvar og få erstatning, må tre forhold være til stede:

1. Det må være et økonomisk tap.
2. Det må kunne pekes ut hvem som er ansvarlig.
3. Det må være årsakssammenheng mellom det økonomiske tapet og den ansvarlige.

Dersom en kjøper ønsker å kreve erstatning etter eiendomsmeglerlovens § 6-7, må man se om det er megler eller selger som er ansvarlig. Hvis det viser seg at ansvarsgrunnlaget ligger hos utleier, fordi han har brutt husleielovens §§ 2-2, 2-3 og 2-4, vil ansvarsgrunnlaget hvile mer på utleier enn på megler. Dersom man ikke fyller de tre vilkårene for culpa mot megler, er han ikke erstatningspliktig. Ser man på rettspraksis, ligger som regel ansvarsgrunnlaget hos utleier fordi han har bedre oversikt over eiendommen enn megler. Det er også beskrevet i

forarbeidene til husleieloven at utleiers ansvarsgrunnlag veier tungt. Eiendomsmegleren sitt ansvar er i dag ulovfestet. Eiendomsmegler må med andre ord ha utvist skyld, forsett eller uaktsomhet for å ha ansvar. Dette gjelder både i forhold til oppdragsgiver og andre parter megler er i kontakt med. Dersom megler blir stilt ansvarlig i forhold til oppdragsgiver, er det snakk om erstatning i kontrakt. Dersom megler har gjort seg ansvarlig, og må ut med erstatning til andre, er det snakk om ansvar utenfor kontrakt. Dette har imidlertid ikke særlig betydning for ansvarets innhold. Det er i begge hendelsene snakk om strengt profesjonsansvar. For at en megler skal bli dømt, må man kunne konstatere ansvar i tråd med alminnelige juridiske prinsipper.

## **Empiri grunnet min egen tvist i husleietvistutvalget**

Den 11. oktober 2009 ble firmaet jeg jobber i innkalt til meglingsmøte hos husleietvistutvalget. Bakgrunnen for dette var fordi min kollega hadde leid ut en leilighet til en vennegjeng som ønsket å starte bokollektiv. Jentene som leide mente det var en rekke feil og mangler ved leiligheten. De mente også at det var en del feil og mangler med bygården generelt. Ettersom jeg er ansatt i firmaet vil det være min rolle å vurdere beskyldningene fra leietakerne, vurdere de opp mot husleieloven og forsvare selskapet hvis jeg skulle finne det nødvendig.

Den 14.07.09 var leietakerne på en visning, og tok en forundersøkelse etter husleieloven § 2-6. De så over leiligheten. En 5 roms leilighet på øvre Grünerløkka i Oslo. Det ble signert en standard husleiekontrakt med en husleielovens § 2-5 ”som den er” klausul med en husleie på 14 000 NOK pr måned. Det ble også avtalt at innflytting skulle være den 01.08.09, og at første husleie og 3 måneders depositum skulle være innbetalt før innflytting. Den 01.08.09 møtte leietakerne min kollega for å få nøkler og se over leiligheten. Leietakerne fikk nøklene, og hadde ingen kommentarer på leiligheten. Den 06.08.09 mottater vi en e-post fra leietakerne om påståtte feil og mangler. Den mest alvorlige feilen som de påstår er at det er feil i det elektriske anlegget. Vi vurderte e-posten internt og kommer frem til at vi er pliktige til å rette de feil og mangler som de påstår finnes. Vi opprettholder vår vedlikeholds plikt jfr. husleielovens § 2-10. Vi avtaler med leietakerne at vi skal sende opp en vaktmester den 09.08.09. Vaktmesteren ankommer leiligheten og ordner de feil og mangler som blir påvist. Dessverre er ikke hovedklager i kollektivet der. Derfor blir ikke alle påståtte feil vist til vaktmesteren. Vaktmesteren ser i sikringsskapet etter feil i det elektriske anlegget som leietaker har lagt ned påstand om. Dette uten å finne den feilen de påstår at finnes.

Vaktmesteren forteller til administrasjonen at hovedklager ikke hadde vært hjemme, og derfor hadde ikke alle feil og mangler blitt rettet. Administrasjonen ringer til hovedklager for å avtale et nytt møte for å rette de siste feil og mangler. Administrasjonen påpekte at det var viktig at når vi sender vaktmester for andre gang opp til dem at hun var til stede. Dette fordi alle feil og mangler skal bli rettet. Vaktmester drar opp til leiligheten en 12.08.09, og møter hovedklager. Han retter de feilene som hun påviser han. Etter siste møte med vaktmester hører administrasjonen ingen ting fra leietakeren. Den 06.09.09 mottar administrasjonen en e-post om heving av kontrakten fra leietakerne. Punktene leietakerne bruker for å begrunne hevelse, er at det er feil på det elektriske anlegget. Det er ikke mulig å få internett tilgang gjennom nettleverandøren "Get". Videre hevdes at porten nede er lett å åpne, og at de mener at gården er svartelistet av brannvesenet i Oslo. Når vi mottar denne e-posten tar vi anklagene meget alvorlig, spesielt når leietaker påstår at gården er brannfarlig. Brannfare er meget alvorlig, og selv om det ikke er brannfare så er påstanden svært skadelig for selskapets renommé. Vi gikk nøye gjennom påstandene til leietakerne. Det første vi gjorde var å kontakte Oslo Brannvesen. Det viste seg at gården ikke var svartelistet, men at det fantes en brannrapport fra 2003. Denne brannrapporten hadde vi på kontoret. Vi kontaktet teknisk avdeling i selskapet, og dro opp til gården. Vi gikk da gjennom punktene i rapporten og så på hvilke utbedringer som var gjort. Det viste seg at de feil og mangler som ble påpekt av brannvesenet i 2003 var såkalte 1 og 2 – feil. Det vil si feil som anbefales å utbedre, men det er ikke noe krav om utbedring. Selv om funnene brannvesenet hadde påvist ikke var påkrevd å utbedre, så ble de allikevel utbedret i 2003. De største utbedringene hadde blitt gjort i kjelleren av bygget. Leietakeren hadde ikke tilgang til kjeller. De brukte bare rapporten for å få presset seg ut av kontrakten ved heving. Den andre tingen de påstod var at de ikke hadde tilgang til internett gjennom nettselskapet "Get". De påstod også at de hadde hatt en fra Get i leiligheten som hadde konstatert at det ikke var mulig å få internett i leiligheten. Vi synets dette var merkelig ettersom vi for 2 år siden hadde betalt Get for å legge inn digitalt tv og internett. Vi kontaktet Get og fikk en skriftlig bekreftelse fra Get at det selvfølgelig var mulig å få internett i leiligheten. Når det gjelder porten vil vi bemerke følgende: For å komme inn til leiligheten der leietakerne bodde hvis porten var ødelagt så gjelder fortsatt følgende hindre: Man må først gjennom en ståldør for å komme inn i oppgangen, deretter gjennom en b30 dør. Ergo var leietakerne trygge, selv om porten av og til sto åpen. Det elektriske anlegget hadde vi sett på før, uten å finne feil i det. Vi bestemte oss allikevel for å se på det engang til. Vi besvarte på hevelsen den 11.09.09, der vi avslø hevelsen av kontrakten. Slik vi så det så hadde vi opprettholdt vår plikt etter husleielovens § 2-2 og § 2-10. Vi svarte til dem at vi kunne se på hevelsen som en oppsigelse hvis de ønsket det, men da ville utflytting være 31.12.2009. Vi skrev videre om hvilke funn vi hadde gjort angående brannvesenet og Get. Vi skrev også at

vi ønsket å komme og se på det elektriske anlegget en gang til. Den 14.09.09 mottar vi en påminnelse om heving. Dette brevet hadde selvfølgelig krysset vårt svar på den første hevelsen. Denne hevelsen er mer aggressiv enn den første. Her truer leietaker med at de allerede har gått til media som vil følge deres sak hvis vi ikke godtar hevingen. De truer videre med at hvis vi ikke godtar hevingen, vil de sende saken til husleietvistutvalget. De skriver videre at vi godt kan ha visninger resten av måneden mens de bor der, slik at vi kan skaffe oss en ny leietaker. Vi synes det er rart at de vil at vi skal prøve å leie ut leiligheten til noen andre når de påstår at gården er brannfarlig. Dette bare beviser at de bare vil ut av kontrakten, og ikke tror på sin egen påstand om at gården er brannfarlig. Ettersom leietaker skriver til oss at gården er brannfarlig, og at de har kontaktet media, så er det meget viktig for oss å motbevise dette. Vi blir derfor enige om at vi får la saken gå til husleietvist utvalget hvis leietakerne sender inn saken. Vi snakker med vaktmesteren om at han må kontakte leietaker for å se på det elektriske anlegget. Når han drar opp ditt for å se på det elektriske anlegget og prater med leietaker, forteller leietaker at det er når de bruker stekeovnen at strømmen går. Vaktmester undersøker stekeovnen og finner en feil på stekeovnen. Vaktmesteren ringer inn til administrasjonen og forteller at det er stekeovnen som gjør at sikringen går. Administrasjonen ringer leietaker og det blir avtalt at de skal få en ny stekeovn. Det passer best for dem at den blir levert 5 dager senere. Noe som blir gjort. Vaktmesteren ser over det elektriske anlegget, og konstaterer at alt er i orden. Han ringer inn til administrasjonen og spør om vi ønsker å installere en jordfeilbryter i anlegget. Dette er ikke pålagt i det gamle anlegget, men det er fort gjort å installere jordfeilbryter når man først er der. Administrasjonen sier ja til å installere jordfeilbryter. Det er jo greit å ha installert for fremtiden uansett. Dagen etter at alle feil og mangler er rettet, så sender leietaker inn saken til Husleietvist utvalget.

Til husleietvistutvalget skriver leietaker:

Saken gjelder: Ønske om å heve leieavtalen grunnet feil ved leiligheten som har betydelig mangel, som følge av misligholdt opplysningsplikt etter husleielovens § 2-5 (1) jf. § 2-4 jf. 2-6 tredje ledd. Videre mener vi også at leien er altfor høy i forhold til standarden på leiligheten, og hva vi kunne forvente av feil, samt retting av disse innen rimelig tid.

Da det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med ut fra leiens størrelse, og forholdet ellers jfr. § 2-5 andre ledd. Vi ønsker også reduksjon av leien betalt frem til oppsigelsestidspunktet (jfr. § 2-11, annet ledd), på 20 % av da totalt innbetalt leie NOK 28 000 (14000 x 2 mnd.). beløpet blir da NOK 5600.

## *Påstand*

*Resultatet leier ønsker at husleietvistutvalget (HTU) skal komme til:*

*Vi ønsker at HTU skal komme til det resultat at vi får heve leiekontrakten 1. oktober, samt at vi får tilbake de innsatte depositumspengene våre på NOK 10 000 kr til hver person. I tillegg ønsker vi en reduksjon av allerede innbetalt leie på 20 %, derav 5600 kr.*

## *Pengekravene:*

*Hovedkrav 1: kr 40 000 kr inkl (renter) + rente etter loven (depositumskonto)*

*Hovedkrav 2 kr 5600 + renter etter loven (avsalg i leie)*

*Sakskostnader kr 860 + renter etter loven fra oppfyllelsesdato til betaling skjer.*

## *Ved oppsigelse*

*Oppsigelse er gyldig*

*Sakskostnader kr..... + renter etter loven fra oppfyllelsesdato til betaling skjer.*

*Leietaker sendte også en et juridisk grunnlag for sine påstander*

*Gjelder: heving av leieavtalen*

*Juridisk grunnlag husleieloven nr 17 av 1999*

*Jfr. § 1-2 loven er preseptorisks (ufravikelig) og det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstig for leieren, enn det som følger av bestemmelsen i loven her.*

*Jfr. § 2-2 første ledd andre linjer står det: (...) er annet avtalt skal husrommet være ryddet, rengjort og i vanlig god stand (...) Husrommet var ikke skikkelig rengjort, og refererer til tidligere forklaring på hvorfor vi mener husrommet ikke var i vanlig god stand.*

*Jfr. § 2-3 uriktige opplysninger om husrommet vi var ved signering av leiekontrakten under et inntrykk av at husrommet ikke ville ha de vesentlige mangler det har, samt vi fikk bekreftet at det var mulig å koble opp til TV i rommene*

*Jfr. § 2-4 første ledd den foreligger en mangel dersom leier ikke har fått opplysning om forhold ved husrommet som utleieren kjente, eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få.*

Viser her til mangler ved det elektriske anlegget, samt tilsynsrapport fra brannvesenet. Videre er det også feil på komfyren, til tider er strømkontakter på soverommet umulige å regulere. Varme på badet er vanskelig å regulere. Den står alltid på full styrke. I tillegg er det løse ledninger på strømbryter tilknyttet badet, samt i gangen i gården. Det er heller ikke deksel på ventilasjonsåpningen i leiligheten. Noe som gjør det lite hygienisk i forhold til skadedyr. Samt at inngangsdøren nede er lett å åpne uten inngangsnøkkel. I tillegg er porten nede også ødelagt, og callinganlegget er ødelagt. Alle disse mangler er eiendomsforvalter blitt gjort løpende oppmerksom på (viser til e-post), så snart manglene har blitt oppdaget. I tillegg har han blitt oppringt flere ganger, og han har lovet oss å rette feilen, noe det ikke har blitt noe av på over en og e halv måned etter han ble gjort oppmerksom på dem. i tillegg mener vi at mange av disse feilene måtte han, eller burde ha vært kjent med i forhold til forsvarlighetsgraden av å leie ut husrommet. Den eneste mangelen som er rettet er feil ved vaskemaskinen på kjøkkenet.

Jfr. § 2-5 husrom leid "som den er" klausul selv om husrommet er leid "som den er" eller med liknende alminnelig forbehold, har det mangel dersom utleier eller noen utleier svarer for, har tilsidesatt sine plikter ette §§ 2-3 eller 2-4. Husrommet har mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers jfr. §§ 2-3 og 2-4.

Leiens størrelse NOK 14 000 er altfor høy i samsvar med leilighetens mange feil og forøvrigre stand, sammenliknet med leiemarkedet ellers i Oslo.

Jfr.§ 2-10 første og tredje ledd: Leieren kan kreve at utleieren for egen regning etter mangler ved husrommet eller tilbehøret (...) retting skal skje innen rimelig tid (...)  
Megler har blitt ettertrykkelig informert om feil og mangler ved bolig, både over telefon og skriftlig via e-post og disse manglene er ikke blitt rettet innen rimelig tid.

Jfr§2-11 annet ledd i den tid husrommet lider av en mangel, kna leieren å kreve avslag i leien slik i forhold mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessige stand.

Vi krever på dette grunnlag 20 % reduksjon av allerede innbetalt leie frem til kravet om heving fant sted.

Vi ønsker på dette grunnlag av dette å heve kontrakten den 1. oktober 2009 på grunnlag av mislighold fra utleiers side (jfr2-12)

Vårt Svar på det juridiske grunnlaget og påstander som leietaker har kommet med. I sak nr 2009/500/1 i Husleietvistutvalget

Gjelder: Heving av leieavtale

Jfr. § 1-2. Leietaker har bare skrevet av loven her uten å utdype hva de mener er mindre gunstige for leieren. Vi ønsker å påpeke at vi leier ut mye til Oslo Kommune, hver gang vi gjør det så går saksbehandler gjennom husleiekontrakten. Hadde det vært noe som var til ugunst for leietaker, så hadde aldri Oslo kommune godtatt husleiekontrakten.

Jfr. § 2-2 Leiligheten var vasket og ryddet når leietaker flyttet inn. Vi fikk ikke noe klage på dette når de flyttet inn i leiligheten. De skriver videre at leiligheten ikke var i vanlig god stand. Utleier har rettet de feil og mangler, som leietaker har påstått, fortløpende. Dette er noe utleier har rett til etter husleielovens § 2-10. Utleier har vært meget pliktoppfyllende med å rette de feil som leietaker påstår at det er. Problemet har vært en lite samarbeidsvillig leietaker, og derfor har enkelte av manglene tatt noe lenger tid en nødvendig.

Jfr. § 2-3 skriver leietaker at det er uriktige opplysninger, som de påstår at leiligheten har hatt. Vi viser til e-post fra tidligere leietaker av leiligheten. Hun kan bekrefte at hun aldri har fått klager fra sine ansatte om de påståtte manglene. Uten om at de synes det var mange folk der, men dette ble forandret når det ble satt inn ny lås i 2008. For å bevise at det er riktig tidligere leieboer som har uttalt seg, så legger vi ved kontrakten mellom utleier og tidligere leietaker, Når det kommer til hvitevarer som stod i leiligheten så var de kjøpt inn 13.03.08 utleier trodde derfor at disse skulle være i orden se vedlagt kvittering. Ettersom utleier aldri har bebodd leiligheten og heller ikke fått klager fra forrige leietaker, har han vært i godtro når han leide ut leiligheten og har ikke hat forutsetning til å tro at det var noen feil med leiligheten. Det er heller aldri lovet noen TV eller internett i leiligheten. Se husleiekontrakten.

Jfr. 2-4 her må vi henvise til det vi skriver under § 2-3 at vi aldri har mottatt klage på dette fra tidligere leietaker, og har derfor ikke holdt igjen noen opplysninger. De feil og mangler som leietaker har påpekt har blitt rettet så fort det har latt seg gjøre, dette med en meget lite samarbeidsvillig leietaker. Det har aldri vært noen feil på det elektriske anlegget, det viste seg at det var komfyren som gjorde at strømmen gikk. Ikke noen jordfeil. Utleier ble for første gang opplyst om at det var feil på komfyrer den 16.09.09. Komfyrer ble kjøpt 13.03.08. Utleier trodde derfor at den var i orden. Se kvittering. Denne feilen ble rettet den 21.09.09.

Dette kunne ha blitt rettet før, men det passet ikke for leietaker at vaktmester kunne komme før denne datoen. Når det kommer til brannrapporten er den fra 2003, det er ingen krav i brannrapporten om at mangler skal bli rettet. Selv om det ikke er et krav om å rette det brannvesenet har påpekt, så har vi rette disse feilene i 2003. Vi har derfor ikke opplyst leietaker om brannrapporten fra 2003, fordi alt der er rettet. Vi følte at det ikke var noe behov om å fortelle om dette. Leietaker skriver videre at det er kun vaskemaskin som er det eneste mangelen som er rettet i leieperioden. Dette skriver hun etter at det elektriske anlegget er utbedret og ny komfyr er mottatt. Det er bevist at Get kan levere bredbånd. Se vedlagt e-post. Dette beviser at leietaker ikke holder seg til faktum.

Jfr. 2-5 leietaker skriver videre at ”som den er” klausulen skal bli satt tilside grunnet at utleier ikke har fulgt sine plikter etter § 2-3 og § 2-4. Vi henviser til det som er skrevet ovenfor og kan konkludere med at utleier har opprett holdt sin plikt etter § 2-3 og § 2-4. Utleier har under hele leieforholdet opprett holdt sin plikt jfr. § 2-10. Videre skriver leietaker at en fem roms leilighet på øvre Grünerløkka til 14 000 er for dyrt, og skriver videre sammenlignet med leiemarkedet i Oslo. Dette uten å legge ved noen bevis på hvorfor dette er for dyrt i forhold til resten av markedet. Vi mener at en fem roms leilighet på Grünerløkka til 14 000 er en leiepris som ligger under markedspris i dette området. En leiepris på 14000 Nok tilsvarer en husleie på 3500 NOK pr leietaker. Dette er ikke dyrt. Vi legger ved annonser på andre tilsvarende leiligheter i området. En femroms på Grünerløkka ligger på mellom 15 950 NOK til 21 000 NOK. Vi har også sammenlignet med å leie et rom i et bofellesskap, som vi mener kan sammenlignes med denne situasjonen. Rommene vi fant ligger på mellom 4000 NOK til 5000 NOK. Som man ser av bevisene, så ligger husleien i gården vår under markedsleie. Dette er fordi vi ønsker at leietakere skal bo lenge, og at vi skal slippe så mange utskiftninger av leietakere. Videre ønsker vi også å påpeke at leietaker gjorde en forundersøkelse av leiligheten før de leide den jfr. § 2-6. De så da hvordan leiligheten så ut og syntes 14 000 NOK var en grei leie.

Jfr. § 2-10 utleier har fortløpende rettet de feil og mangler som leietaker har påpekt. Det har tatt noen lenger tid enn nødvendig. Dette skyldes at leietaker ikke har vært behjelpelig når vaktmesteren har vært der. Dette har ført til at vaktmestere må ha vært i leiligheten flere ganger enn nødvendig. Hadde leietakeren vært pliktoppfyllende første gang vaktmesteren var der, så hadde alle feil og mangler blitt rettet da. Dette i steden for at de får oss til å sende folk på bomtur. Etter at de har sendt oss klage på at ting ikke er rettet fordi de ikke har vist vaktmester hva de ønsker rette når han er der.



Jfr. § 2-11 leietaker har ikke rett til avslag i leien. Utleier har rettet mangler så fort det har vært mulig. Det er leietaker som har trenert dette arbeidet, og har derfor ingen rett til avslag i leien. se det som er skrevet ovenfor

Jfr. § 2-12 Vi kan ikke se at det har vært vesentlig mislighold fra utleier sin side, og aviser derfor heving etter § 2-12. Vi har sagt oss villige til at vi ser på det første forsøket på heving som en oppsigelse av leieforholdet. Leieforholdet vil da avsluttes den 31.12.09. Hvis leietaker ønsker å flytte ut før, kan leietaker gjøre dette. Utleier vil da legge ut annonse på leiligheten for utleie, men leietaker må ta risikoen i oppsigelsestiden for at OK Bolig AS klarer å skaffe en ny leietaker.

#### Konklusjon/ påstand

1. Utleier frifinnes på alle punkter.
2. Heving til leietaker anerkjennes ikke.
3. Leietaker har ikke rett til avslag i husleien.
4. Utflyttingsdato for leietaker skal være 31.12.09, eller påta seg risikoen at utleier klarer å leie ut leieobjektet i oppsigelsesperioden.
5. Depositum vil bli utbetalt når leieforholdet er avsluttet.
6. Leietaker må dekke utleiers saksomkostninger.

Etter at vi hadde svart på anklagende til leietaker den 11.10.09, hørte vi ikke noe fra leietaker før den 19.10.09. Da vi mottok i posten et brev og nøklene der de skrev at de hadde flyttet fra leiligheten. De ønsket at de skulle få slippe å betale husleie for oktober og få tilbakebetalt depositumet.

Det første vi gjorde da var å dra opptil leiligheten, for å se over leieobjektet. Leietaker hadde dratt fra leiligheten uten å ha en overtakelse med oss. Vi valgte å være objektive, så over leiligheten, godkjente vasken av leiligheten og bemerket at det var ingen mangler på leiligheten. Deretter tok vi bilder av leiligheten for å kunne legge den ut på Finn.no for å finne en ny leieboer. Grunnen til at vi gjør dette er fordi selv om det er 3 måneders oppsigelses tid i leiekontrakten, så har man som utleier en plikt til å begrense tapet for leietaker altså et ”taps begrensning prinsipp”. Deretter svarte vi på brevet til vår tidligere leietaker. Der vi skrev at vi ikke kunne utbetale depositum fordi saken var en tvist, og vi måtte se på når leiligheten ville bli utleid, slik at man da visste hvilket beløp av skyldig leie de ville skylde oss. Vi svarte også

at vi ikke var villige til å gi avslag i husleien. Vi skrev videre at vi godkjente vasken, og ikke hadde funnet noen mangler, og at vi nå hadde lagt ut leiligheten for leie på Finn.no. Den 04.11.2009 fikk vi leid ut leiligheten til en ny leietaker. Vi visste da at kravet på skyldig leie mot tidligere leietaker ville være 14 000 NOK for oktober leie og 2 330 NOK for november.

Den 06.11.2009 møttes partene i husleietvist utvalget. Saksøker fikk lov til å fortelle saken fra sitt synspunkt. Deretter fikk saksøkte lov til å forklare seg fra sin standpunkt. Saksøkte beviste med forskjellige vedlegg hva de hadde gjort for å rette de feil og mangler som leietaker påstod at det var. Saksøkte beviste også med disse vedleggene hvorfor leietaker ikke hadde grunnlag i sine påstander. Etter at begge parter hadde forklart seg, mente husleietvistutvalget sin megler at man burde ha sær møter. Særmøte vil si at den ene parten går ut av rommet mens den andre parten sitter igjen med megler. På sær møte vil megler forklare den ene parten hvilke rettigheter de har etter husleieloven og hvor de står hen i saken. Dette er meget effektivt ettersom meglere er en upartisk mellompart som begge parter kan ha tiltro til. Megler tok først inn leietaker inn for et sær møte, hva som ble sagt her er konfidensielt, så det vet jeg ikke. Etter dette tok megler oss inn. Hun spurte om vi var villige til å forlike. På dette svarte jeg at det var jeg. Jeg sa til megler at jeg kunne gå med på at leietaker skulle betale all utstående husleie på til sammen 16 330 NOK. Jeg sa videre at jeg kunne trekke kravet på juridisk bistand, hvis leietakerne skrev under på i forliket at de var inneforstått med at gården hadde alltid vært forskriftmessig i forhold til brann. Megleren tok etter dette et nytt møte med leietakerne. Etter kort tid ble vi innkalt på nytt. Leietakerne godtok forliket og saken var avsluttet.

Dette forliket hadde ikke vært mulig hvis ikke meglere fra husleietvist utvalget hadde støttet oss fullt ut. Dette betyr at vår tolkning av Husleielovens § 2-2, § 2-3, § 2-4, § 2-5 og § 2-6 var riktig. Hvis ikke ”dommeren”, dvs. meglingskvinnen, hadde støttet OK Bolig fullt ut. Det var jo i saken en skjult feil – det at komfyren ikke virket – men det fikk ingen betydning da godtro kravet fra utleiers side var oppfylt, og rettelsene ble foretatt så raskt som mulig. Hvis det da ikke hadde vært en ”som den er” klausul i kontrakten, er det nærliggende å tenke seg at leieren da ville hatt krav på avslag i leien etter reglene i § 2-11 annet ledd hvor det heter at avslaget skal være ”slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand”.

## NY husleielov fra 1.1.2010 hvor skal dette ende?

Den 16.1.2009 ble det vedtatt endringer i husleieloven. De nye endringene trådte i kraft den 1.9.2009. Bakgrunnen for at Kommunal- og regionaldepartementets bolig og bygningsavdeling reviderte husleieloven, var for å se om det måtte gjøres endringer etter at husleieloven kom ut i 1999.

Flere innstanser fikk lov til å gi sine bemerkninger om forslag til endringen i husleieloven. Huseiernes landsforbund skriver i sitt brev fra 12.2.2008 til Kommunal og regionaldepartementet:

*Når det gjelder husleieloven, vil HL generelt si at den virker i to ulike markeder. For det første er utleie av bolig som næring et marked der aktørene etter vår oppfatning blir både større og mer profesjonelle. Vårt inntrykk er at tvistene mellom partene i denne delen av markedet er relativt få, og dreier seg om juridiske spørsmål som det er grunn for partene til å få avklart. For det andre er det et meget stort marked av u profesjonelle utleiere som tilbyr husrom i egen bolig. Det gamle gårdeiersegmentet, som var den type utleiere, som særlig 1939 loven (men en viss grad også 1999 loven) tok utgangspunkt i, er en utdøende rase. Det er HL's syn at denne utviklingen både bør påvirke lovarbeidet og gis synlige utslag i lovteksten. Denne situasjonen at et av de største husleiemarked i vårt land virker mellom uprofesjonelle aktører på begge sider, bør være et vesentlig poeng for lovgiver.*

*HL vil på generelt grunnlag også støtte departementets vurdering av at leieboervernet ikke må bli så sterkt at det undergraver utleievirksomheten. De mange u profesjonelle utleierne av egen bolig viker tilbake for regler som er kompliserte å forstå, eller som kan medføre uønskede situasjoner. Sagt på en annen måte: en balansert lov er vesentlig for et balansert marked.*

Her føler jeg at Huseiernes landsforbund treffer spikeren på hodet når de beskriver leiemarkedet i dag, og at det er viktig at lovgiver ivaretar et utleiervern i endringer i husleieloven. Dette kapitlet bygger på skriv fra huseierens landsforbund av Parelus.

De største endringene i husleieloven er:

1. Depositum
2. Deponering
3. Vedlikehold
4. Overbefolkning

5. Tidsbestemte leieavtaler
6. Takstnemnd

Kommunal og regionaldepartementet vedtok i *Ot.prp.nr 74 (2007-2008)*, at det skal opprettes depositums konto i leierens navn i alle utleieforhold der det er depositum. Dette betyr at det er slutt på å få lov til å ha samlekontoer for depositum. Dette har vært helt vanlig for eiendomsめglere, advokater og andre forvaltere å ha en klientkonto hvor depositumet settes inn under leieforholdet. En annen endring er at både utleier og leietaker kan henvende seg til banken for å få utbetalt depositumet etter endt leieforhold. Det banken må gjøre etter en slik henvendelse er å sende skriftelig beskjed til motparten der de må svare innen fem uker. Hvis de ikke svarer innen fem uker kan banken utbetale pengene. Dette er en forenkling av husleieloven for utleier i forhold til tidligere.

En annen endring er at utleier kan få ut skyldig leie. Banken trenger kun å sjekke om de har kommet inn eller ikke kommet inn de husleiene utleier påstår på husleiekontoen. Dette betyr at banken ikke trenger å ta hensyn til leietaker sin påstand om at f. eks at leien er betalt kontant, eller at husleien skal ha blitt redusert. Ved deponering av husleie har det blitt litt forenklet i forhold til tidligere. Nå kan leietaker holde igjen deler av husleien, hvis det oppstår en tvist. Det leietaker må gjøre er å sette pengene inn på en deponeringskonto, og sende skriftelig til utleier om hvorfor leietaker gjør det. Hvis leietaker gjør dette kan ikke utleier si opp leieforholdet, eller sende det til namsmannen for utkastelsegrunnen ”manglende husleieinnbetaling”. Dette er en innstramming av leieboervernet i husleieloven. Det utleier må gjøre når han mottar brev om påstander om redusering av leie, er enten å utbedre grunnen for redusert leie, eller sende saken til forlikrådet eller husleietvistutvalget. Da får man avgjort om leietaker har rett til å holde igjen leie.

På vedlikehold er det tatt med at utleier må ha brannutstyr ved utleie, men at leietaker har plikt til å ivareta og kontrollere utstyret. Grunnen til dette er for å bevistgjøre leietaker slik at han skal sette seg inn i brannvernet, slik at man kan unngå ulykker. Dette er en klar fordel for utleier. Nå slipper han å få skylden hvis leietaker ikke klarer å passe på seg selv. Men utleier må selvfølgelig ha brannutstyret i orden.

Overbefolkning har blitt et problem igjen i mange leieforhold. Kommunal og regionaldepartementet har derfor strammet inn reglene for å ta opp folk i husstanden. For å kunne ta opp folk i husstanden nå så må det være oppadstigene eller nedadstigende slektninger. Det betyr at en kan ta opp mamma, pappa, bestemor, bestefar og barna dine i

leieforholdet. Onkler tanter kusiner fettere osv har en ikke lov til å ta opp. I husleieloven fra 1939 var det en egen paragraf om overbefolkning. Denne ble tatt bort i husleieloven fra 1999. Grunnen til at man hadde den i 1939 loven, var fordi man var fattigere i Norge før. Det var derfor mer vanlig at folk skulle spare penger ved å overbefolke leilighetene. Et annet problem som man hadde i gamle dager var tuberkolose. Denne sykdommen kunne fort spre seg i en leilighet hvis den var overbefolket. Dette problemet hadde man ikke i 1999, og derfor tok man den paragrafen vekk. I dag grunnet åpning av grensene pga av EØS og EU har vi fått en del arbeidsinnvandrere. Ettersom de kun ønsker å jobbe her for å spare seg opp en del penger før de reiser tilbake igjen er det naturlig at de ikke ønsker å bruke opp pengene sine på husleie. Dette har ført til at det har blitt mer vanlig med overbefolkning i leiligheter igjen. Her kommer også hvorfor man strammer inn på brannvernet i leieforhold. Dette er en klar fordel for utleier at det har blitt enklere for utleier å kunne aksjonere når leieobjektet blir overbefolket.

De siste årene har det blitt et problem at utleier inngår kontrakter der det ikke er mulighet for leietaker å kunne si oppavtalen. Den nye paragrafen sier at hvis ikke utleier har opplyst om at man ikke kan si opp leieforholdet, så gjelder ikke det og leietaker kan si opp med 3 måneders varsel. Denne endringen er for å ivareta leieboervernet. Jeg forstår ikke helt en utleiere som inngår slike kontrakter. Jeg forstår at det er for å slippe å ha så mye turnover på leiligheten. Men når man inngår en slik avtale kan heller ikke utleier si opp avtalen og dette er jo meget uheldig vis det skulle hvis seg at man ønsker å si opp leieforholdet.

Som man ser på endringen i loven er disse laget for å ivareta både utleier og leietaker. Det betyr at lovgiver er innforstått med at det er mange uprofesjonelle utleiere som trenger å bli ivaretatt. Man kan også se det på hvordan selve husleieloven er skrevet. Husleieloven er skrevet meget tydelig og enkelt, slik at alle skal ha mulighet til å forstå den uten og måtte bruke profesjonell hjelp.

## Vurdering og konklusjon

Formålet med denne oppgaven var å se hvor langt man kan vurdere en ” som den er ” klausul i en leiekontrakt. Jeg ønsket også å se hvordan Utleiers opplysningsplikt veies opp mot leietakers undersøkelsesplikt, og hvordan deres handlinger påvirker leiekontraktens ” som den er ” klausul.

Husleielovens § 2-5 må sees i sammenheng med resten av kapitel 2, for å kunne vurdere om man kan påberope se § 2-5 leid ”som den er”.

Utleier har en opplysningsplikt etter § 2-3 uriktige opplysninger og § 2-4 manglende opplysninger. Hvis utleier har gitt uriktige opplysninger eller manglende opplysninger faller § 2-5 ”som den er ” bort og utleier kan ikke påberope seg denne, og er pliktig til å rette feil og mangler etter § 2-10. § 2-5 gjør at uvesentligheter som ikke har virket inn på avtalen faller bort. Spillerommet for hva som er uvesentlighet blir større ved bruk av § 2-5. men det er alltid en helhets vurdering som gjelder til slutt.

Leietaker har en undersøkelses plikt etter husleielovens § 2-6 forundersøkelse. Leietaker har også å plikt til å reklamere på feil og mangler innen rimelig tid etter husleielovens § 2-8 Reklamasjon. Som man ser fra rettspraksis vil § 2-5 styrke seg hvis leietaker har latt være å dra på en forundersøkelse. Dette gjelder kun ting som leietaker burde ha oppdaget på forundersøkelsen. Feil og mangler som han ikke hadde forutsetninger for å kunne se vil ikke gjelde og § 2-5 vil falle bort. Leietaker har også en plikt til å reklamere om feil og mangler innen rimelig tid. Hva som er rimelig tid vil være en skjønnsmessig vurdering. Men hvis ikke leietaker reklamere på feilen eller manglene, vil han miste sin rett, og § 2-5 vil bli styrket.

Etter å ha studert rettspraksis kan jeg konkludere med at utleier opplysningsplikt går foran leietaker undersøkelsesplikt. Grunnen til dette er fordi det er utleier som eiere objektet, og har størst forkunnskap om objektet, og bør derfor kjenne til de feil og mangler som finnes. Utleier er også plikt etter husleielovens § 2-2 generell standard, og pliktig til og overlevere et husrom som skal kunnes bebos.

*Konklusjonen er at det er en klar fordel å ha en ” som den er ” klausul i kontrakten kontra å ikke ha det. Men en slik klausul vil ikke gi utleier rett til å sette tilside de krav som*

*husleieloven forplikter han til å ha. En slik klausul vil imidlertid styrke utleiers sak i tvilstilfelle,r og små tvister som ikke går utover at leiligheten kan bebos.*

# Uttaksskjema

NTNU  
Norges teknisk-naturvitenskapelige  
universitet

Fakultet for arkitektur  
og billedkunst



Saksbehandler  
Helge Grøvdal  
Telefon

## MASTEROPPGAVE I STUDIEPROGRAMMET MASTER I EIENDOMSUTVIKLING OG FORVALTNING

for

Masterstudent : .....Martin A Hesel.....

**Fagområde** Eiendomsutvikling og forvaltning

**Urleveringsdato:** 01.09.09  
**Innlevering:** 22.06.10

**Tittel** Leid som den er

**Formål** Forsche på som dees klausuler i husleiekontrakter

Følgende hovedpunkter skal behandles:

1. fordype og analysere husleielovens § 2-5
- 2.
- 3.

Oslo ..... (sted) 05.09.09 ..... (dato)

*Sari Blakstad*  
Lektorer ved NTNU

*Tom Høy*  
Leder for studieprogrammet

*[Signature]*



NTNU  
Fakultet for arkitektur  
og billedkunst  
N-7491 Trondheim

Side 5 av 10  
Innlevert for en masteroppgave 280308



## **Kilder**

### ***Litteraturliste***

Kobbe, Løkken Berle og Pinde Husleieloven fra 2000  
Kobbe Husleieloven av 1939 fra 1989  
Ellens og Parelius Husleieavtaler fra 2004  
Wyller Boligrett fra 2000  
Trygve Bergsåker Kjøps av fast eiendom fra 2003  
Trygve Bergsåker Eiendomshandel gjennom megler 1995  
Bech og Hasfjord Eiendomsmeglingsloven fra 2002  
Bergem, Konow og Rognlin Kjøpsloven fra 2008  
Erik Boe Innføring i Juss Juridisk tenkning og rettskildelære 1995  
Morten Bing Østkanthjemmene og østkantutstillingen 2001  
Morten Bing og Espen Johnsen Bomiljøer i mellomkrigstiden 1998  
Tore Brantenberg Sosialboligbygging i Norge 1740 – 1990 1996  
Erik Oluf Melvold Bolig nøden i 1920 – årene 2003  
Ann Kristin Larsen En enklere metode 2007  
Gundersen, Langfeldt og Bråthen Lov og rett for næringslivet 2003

### ***Bilder***

Beate Muri Oslo før bilene fylte våre gater 2002  
Hans Andreas Fristad Køla-pålsen 1989

### ***Internett***

<http://www.htu.no/>  
<http://www.huseierne.no/Nyheter/Endringer-i-husleieloven-fra-1-september/>  
<http://www.huseierne.no/Nyheter/Endringer-i-husleieloven/>  
<http://www.huseierne.no/upload/H%c3%b8ringer/krd%2010800276%20h%c3%b8ring%20husleielovendring.pdf>  
[http://www.jusstorget.no/dictionary/dictionary\\_word.asp?Word=Culpa](http://www.jusstorget.no/dictionary/dictionary_word.asp?Word=Culpa)

### ***Lovregister***

Lov om Husleieavtaler 1999  
Lov om avhending av fast eignedom 1992  
Lov om eiendomsmegling 2008  
Lov om Kjøp 1988  
Lov om eiendomsmegling 2008

## ***Historiske lover***

Lov om husleieavtaler 1939

Lov om eiendomsmegling 1989

## ***Forarbeider til Lover***

NOU 1979:48

NOU 1976:34

NOU 1981:5

NOU 1993:4

NOU 2006:1

Ot.prp nr 74 (2007-2008)

## ***Dommerregister***

LB-2008-167438

LB-2007-049728

LG-2006-021765

LA-2006-63839

LG-2006-126360

LB-2003-10445

RT-2005-1281

RT-2002-1425

LB-2008-132301

RG-2004-501

## ***Husleie tvist utvalget***

Sak nr: 2005/0092

Sak nr: 2006/0100

Sak nr 2007/242

Sak nr 2007/216